



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ  
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

# HISTORICKÝ VÝVOJ VÝSTAVBY BYTOVÝCH DOMŮ A JEHO VLIV NA TRŽNÍ CENY BYTŮ V SOUČASNOSTI V BRNĚ

HISTORICAL BLOCK OF FLATS DEVELOPMENT WITH ITS IMPACT ON MARKET PRICES OF  
FLATS ON THE PRESENT IN BRNO

DIPLOMOVÁ PRÁCE  
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE  
AUTHOR

Ing. arch. TÁŇA SOJÁKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE  
SUPERVISOR

Ing. et Ing. MARTIN CUPAL, Ph.D.

BRNO 2013



Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2012/13

## **ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE**

student(ka): Ing. arch. Táňa Sojáková

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

**Historický vývoj výstavby bytových domů a jeho vliv na tržní ceny bytů v současnosti v Brně**

v anglickém jazyce:

**Historical block of flats development with its impact on market prices of flats on the present in Brno**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Historický vývoj výstavby bytových domů má určitý vliv na tržní ceny bytů v současné době. Na základě preferencí poptávajících subjektů je možné určit, která z etap vývoje výstavby těchto domů ve městě Brně je významnější nebo naopak méně významná pro současný segment brněnského realitního trhu s byty.

Cíle diplomové práce:

Charakteristika územního rozvoje daného města a vybrané oblasti pro sledování, charakteristika výstavby a možných preferencí na trhu a blízké substituty, analýza ohraničeného trhu s byty a následná komparace napříč jednotlivými druhy výstavby bytových domů ve vybrané oblasti města Brna.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí. 8. vydání. AKADEMICKÉ  
NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., Brno, 2009

BRADÁČ, A., FIALA, J.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy. LINDE Praha, III.  
přepracované vydání 2005.

CRAGOE, C.D.: Abeceda architektury, SLOVART, 256 s., 2008, ISBN: 80-7391-074-7.

MAIER, K.: Územní plánování a udržitelný rozvoj, 100 s., ISBN: 978-80-86905-47-1

HALL, P.: Urban and Regional Planning. 2007.

Vedoucí diplomové práce: Ing. et Ing. Martin Cupal, Ph.D.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2012/13.

V Brně, dne 18.10.2012

  
doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.  
ředitel vysokoškolského ústavu



## ***Abstrakt***

Diplomová práce se zabývá historickým vývojem výstavby bytových domů v městské části Brno – Žabovřesky a jeho vlivem na současné tržní ceny. V teoretické části je zachycen vývoj územního rozvoje čtvrti Brno – Žabovřesky a jsou charakterizovány jednotlivé druhy výstavby bytových domů podle historického vývoje. Praktická část diplomové práce se věnuje analýze ohraničeného trhu s byty a následným porovnáním napříč jednotlivými druhy výstavby. Cílem práce bylo určit, která z historických etap vývoje výstavby bytových domů je pro současný realitní trh významná a která naopak méně.

## ***Abstract***

Diploma thesis is focused on historical development of block of flats in Brno – Žabovřesky and its impact on the nowadays market prices. Evolution of the district development Brno – Žabovřesky is described in the theoretical part. Different types of residential buildings (block of flats) according to historical development are also characterized in this chapter. The practical part of diploma thesis is focused on analysis of bordered flat market and comparison to the particular types of development. The main aim of this work is to determine which historical period of block of flats development is important and which less for contemporary flat market.

## ***Klíčová slova***

Historický vývoj nemovitostí bytových domů, Žabovřesky, Trh nemovitostí, Ceny nemovitostí

## ***Keywords***

Historical block of flats development, Žabovřesky, Real estate market, Real estate price

***Bibliografická citace***

SOJÁKOVÁ, T. *Historický vývoj výstavby bytových domů a jeho vliv na tržní ceny bytů v současnosti v Brně*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2013. 91 s. + 28 s. příloh. Vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Martin Cupal, Ph.D.

***Prohlášení***

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 24. 5. 2013

.....

podpis diplomanta

### ***Poděkování***

Na tomto místě bych ráda poděkovala Ing. et Ing. Martinu Cupalovi, Ph.D. za cenné rady a připomínky při psaní této práce.





# OBSAH

1 ÚVOD .....	12
ZÁKLADNÍ POJMY .....	14
1.1 DEFINICE A POJMY SOUVISEJÍCÍ S BYTOVOU VÝSTAVBOU .....	14
1.1.1 Nemovitost .....	14
1.1.2 Byt .....	14
1.1.3 Bytový dům .....	14
1.1.4 Obytná místnost .....	15
1.1.5 Společné části domu .....	15
1.1.6 Podlahová plocha .....	15
1.2 TRH NEMOVITOSTÍ A TRH S BYTY, TRŽNÍ CENA .....	16
1.2.1 Trh nemovitostí .....	16
1.2.2 Determinanty cen rezidenčních nemovitostí .....	17
1.2.3 Obecné vlivy působící na tržní hodnotu bytu .....	18
1.2.4 Specifika trhu s bydlením .....	19
1.2.5 Nabídka na trhu s byty .....	20
1.2.6 Poptávka na trhu s byty .....	22
1.2.7 Tržní cena .....	24
1.2.8 Jednotková cena .....	24
1.3 DRUHY BYTŮ Z HLEDISKA VLASTNICTVÍ .....	25
1.3.1 Přímé vlastnictví (osobní vlastnictví) .....	25
1.3.2 Družstevní bydlení .....	26
1.3.3 Nájemní bydlení .....	26
2 O MĚSTSKÉ ČÁSTI BRNO – ŽABOVŘESKY .....	28
2.1 CHARAKTERISTIKA LOKALITY .....	29
2.2 CHARAKTERISTIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ŽABOVŘESK .....	31

3	HISTORICKÝ VÝVOJ VÝSTAVBY BYTOVÝCH DOMŮ V ŽABOVŘESKÁCH.....	35
3.1	VÝVOJ VÝSTAVBY DO ROKU 1918 .....	35
3.2	VÝVOJ BYTOVÉ VÝSTAVBY MEZI LETY 1918 – 1939 .....	36
3.2.1	<i>Vývoj bytové výstavby na území ČR .....</i>	36
3.2.2	<i>Vývoj bytové výstavby na území Žabovřesk.....</i>	36
3.2.3	<i>Vybrané nemovitosti .....</i>	37
3.3	VÝVOJ BYTOVÉ VÝSTAVBY MEZI LETY 1939 – 1950 .....	46
3.4	VÝVOJ BYTOVÉ VÝSTAVBY MEZI LETY 1950 – 1960 .....	47
3.4.1	<i>Vývoj bytové výstavby na území ČR .....</i>	47
3.4.2	<i>Vývoj bytové výstavby na území Žabovřesk.....</i>	47
3.4.3	<i>Vybrané nemovitosti .....</i>	47
3.5	VÝVOJ BYTOVÉ VÝSTAVBY MEZI LETY 1960 – 1990 .....	51
3.5.1	<i>Vývoj bytové výstavby na území ČR .....</i>	51
3.5.2	<i>Vybrané nemovitosti .....</i>	51
3.6	VÝVOJ BYTOVÉ VÝSTAVBY OD ROKU 1990 AŽ PO SOUČASNOST .....	55
3.6.1	<i>Vývoj bytové výstavby na území ČR .....</i>	55
3.6.2	<i>Vývoj bytové výstavby v Žabovřeskách.....</i>	55
3.6.3	<i>Vybrané nemovitosti .....</i>	55
4	NÁHLED NA STAV REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ V BRNĚ A ŽABOVŘESKÁCH..	62
4.1	MĚSTO BRNO .....	62
4.2	MĚSTSKÁ ČÁST ŽABOVŘESKY .....	64
4.2.1	<i>Cenová mapa žabovřesk.....</i>	65
5	ANALÝZA VLIVU HISTORICKÉHO VÝVOJE VÝSTAVBY NA SOUČASNÉ TRŽNÍ CENY V BRNĚ - ŽABOVŘESKÁCH .....	66
5.1	VYTVOŘENÍ DATABÁZE, PODKLADY PRO ZPRACOVÁNÍ.....	66
5.1.1	<i>Podklady pro cenové porovnání.....</i>	66
5.1.2	<i>Vlastní databáze nemovitostí.....</i>	67

5.1.3	<i>Práce s daty – výběr vhodných nemovitostí .....</i>	68
5.1.4	<i>Zpracování databáze cen nemovitostí a její vyhodnocení.....</i>	71
5.2	<b>VYHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ, ZÁVĚR ANALÝZY .....</b>	78
5.2.1	<i>Vyhodnocení výsledků analýzy .....</i>	78
5.2.2	<i>Faktory nezahrnuté do hodnocení nemovitostí ovlivňující jejich tržní cenu.....</i>	79
5.2.3	<i>Interpretace výsledků analýzy a možné důvody preference jednotlivých vývojových fází.....</i>	82
6	<b>ZÁVĚR.....</b>	84
7	<b>SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ .....</b>	85
7.1.1	<i>Knihy a časopisy.....</i>	85
7.1.2	<i>Právní předpisy .....</i>	86
7.1.3	<i>Internetové zdroje.....</i>	86
8	<b>SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....</b>	87
	<b>SEZNAM OBRÁZKŮ, GRAFŮ A TABULEK .....</b>	88

# 1 ÚVOD

Bydlení bylo vždy jednou ze základních lidských potřeb. V dnešní době vstupuje trh s nemovitostmi do života snad každého člověka. Problematika bydlení, zejména cenové úrovně bytů a de facto veškeré dění na trhu s byty je neustále aktuální téma. Investice do nemovitostí představuje klíčovou investici každé domácnosti, jelikož se jedná o dlouhodobou životní investici a výrazný závazek. Za několik posledních let jsme mohli sledovat, jak na trhu s byty došlo k dynamickému vývoji. Jelikož je pořízení vlastní nemovitosti krokem, který čeká drtivou většinu dospělých jedinců, domnívám se, že téma předkládané práce je v kontextu dnešního trhu s nemovitostmi stále aktuální a žádané.

Cílem mé diplomové práce je zachycení územního rozvoje a charakteristika výstavby v Brně – Žabovřeskách, analýza ohraničeného trhu s byty a následná komparace napříč jednotlivými druhy výstavby s ohledem na tržní ceny bytů v současnosti.

Čtvrť Brno – Žabovřesky byla vybrána z logického důvodu - je oblíbenou městskou čtvrtí pro bydlení v Brně a nachází se zde široký výběr nemovitostí z průřezu všech historických druhů výstavby za posledních sto let.

Celá práce je rozdělena do dvou částí. První kapitola teoretické části bude zaměřena na vysvětlení základních pojmů souvisejících se stavebnictvím a oceňováním nemovitostí. Budou v ní osvětleny pojmy z legislativních pramenů, především stavebního práva. Dále bude tato kapitola zaměřena na trh nemovitostí a jeho specifika. Poslední část této kapitoly bude věnována specifikům rozdílných druhů vlastnictví nemovitosti.

Druhá a třetí kapitola teoretické části bude věnována charakteristice územního rozvoje městské části Brno – Žabovřesky. Charakterizovány budou dále jednotlivé vývojové fáze výstavby. Tyto fáze jsou rozděleny do čtyř období, nejstarší období zachycuje především období tzv. „První republiky“ a je ukončeno druhou světovou válkou, druhé období se věnuje poválečné výstavbě, třetí období zachycuje dobu panelové výstavby a poslední období je věnováno vývoji v posledních dvaceti letech.

Hlavní (praktickou) část diplomové práce bude tvořit analýza současného trhu s byty v Brně – Žabovřeskách. Ze současných nabídkových cen bytů bude vyhodnoceno, které z vývojového období výstavby bytů je v současnosti nejvíce poptáváno a jak vyhovují tehdejší podmínky bydlení současným potřebám obyvatel. V předkládané práci budu vycházet

z cen nabízených v inzerci realitních serverů a kanceláří a z údajů o stavbách bytových domů či samostatných bytech.

Všechny popisované nemovitosti budou dokumentovány v bohaté obrazové příloze.

# ZÁKLADNÍ POJMY

V následující kapitole jsou vysvětleny pojmy, které jsou přímo spjaty s bytovou výstavbou a slouží k vyjasnění významu použitých pojmů v této diplomové práci.

## 1.1 DEFINICE A POJMY SOUVISEJÍCÍ S BYTOVOU VÝSTAVBOU

### 1.1.1 Nemovitost

*„Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.“<sup>1</sup>*

### 1.1.2 Byt

Nejčastěji užívanou definici bytu nalezneme ve vyhlášce 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby, ta zní: *„bytem je soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.“<sup>2</sup>*

Zákon 72/1994 Sb. – Zákon o vlastnictví bytů ho definuje sice jednodušeji, ale obdobně: *„bytem je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.“<sup>3</sup>* Od takto obecně vymezeného bytu je třeba odlišovat **bytovou jednotku**, kterou je podle § 2 písm. h) zákona o vlastnictví bytů *„byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu (a zapsaná takto v katastru nemovitostí).“<sup>4</sup>*

### 1.1.3 Bytový dům

Podle vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu bytový dům definován následovně: *„stavbou pro bydlení je bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.“<sup>5</sup>*

---

<sup>1</sup> Občanský zákoník (zákon č. 40/1964 Sb. v platném znění)

<sup>2</sup> Vyhláška č.268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby § 3 písm. g)

<sup>3</sup> Zákon č.72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy § 2 písm. b)

<sup>4</sup> Zákon č.72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy § 2 písm. h)

<sup>5</sup> Vyhláška 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu § 2 písm. a)

#### 1.1.4 Obytná místnost

Podle vyhlášky 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby je definována obytná místnost takto: „obytnou místností část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m<sup>2</sup>. Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m<sup>2</sup> a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m<sup>2</sup>; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m.“<sup>6</sup>

#### 1.1.5 Společné části domu

Zákon 72/1994 Sb. – Zákon o vlastnictví bytů definuje následovně: „společnými částmi domu části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny),“<sup>7</sup>

#### 1.1.6 Podlahová plocha

Z hlediska oceňování je podlahová plocha velmi důležitým údajem, který patrně z největší části ovlivňuje vlastní cenu nemovitosti.

Vyhláška č. 3/2008 Sb. ji definuje: „Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky)... V případě místností, které tvoří příslušenství bytu a jsou společné pro více bytů nebo nebytových prostor (např. společné WC, předsíň, aj.), se do podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor započte plocha, která odpovídá podílu plochy těchto společných místností

---

<sup>6</sup> Vyhláška č.268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby § 3 písm. i)

<sup>7</sup> Zákon č.72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy § 2 písm. g)



*ku počtu bytů nebo nebytových prostor... Do podlahové plochy se nezapočítává plocha okenních a dveřních ústupků.*“<sup>8</sup>

## **1.2 TRH NEMOVITOSTÍ A TRH S BYTY, TRŽNÍ CENA**

### **1.2.1 Trh nemovitostí**

Trh nemovitostí je součástí všeobecného tržního systému a je ovládán tržními principy jako kterýkoliv jiný trh. Všechny nemovitosti mohou být volně obchodovány. Nemovitosti obsluhují jak trh výrobní, tak i osobní spotřeby, zasahují do všech výrobních činitelů stejně jako do trhu spotřebních předmětů. Trh nemovitostí je jedním z nejdůležitějších indikátorů celkové hospodářské situace. Na základě pohybů cen nemovitostí je stanovován její vývoj.

Mezi subjekty působícími na trhu nemovitostí můžeme rozlišit dvě skupiny:

- kupující, jenž stojí na straně poptávky – mají zájem koupit takovou nemovitost, která uspokojí jejich potřeby a naplní představu o přiměřené ceně.
- prodávající, jenž stojí na straně nabídky – jsou to vlastníci nemovitostí, kteří chtějí svůj majetek zpeněžit a jejich cílem je dosažení zisku

Při rozhodování o stanovení ceny, způsobu či doby prodeje (výměny či pronájmu) se zohledňují stejná specifika jak na straně nabídky, tak na straně poptávky.

Kromě nabízejících a poptávajících se na trhu nemovitostí vyskytují i další subjekty zasahující do dění na trhu. Jde o:

- realitní kanceláře - jejichž cílem je zprostředkování obchodu mezi prodávajícím a nakupujícím a získání provize za tyto služby
- peněžní ústavy a banky – fungují na trhu jako poskytovatelé finančních prostředků potřebných pro zrealizování obchodu, nejčastěji jsou nabízeny hypotéky a úvěry ze stavebního spoření
- stát, kraje, města a obce – vytváří právní prostředí, v němž trh nemovitostí funguje. Stát prostřednictvím zákonů, regulací, nastavení daňové politiky apod. může stimulovat či naopak brzdit rozvoj trhu. Podobnou roli mají i obce s

---

<sup>8</sup> Příloha č. 1 k vyhlášce č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), Příloha 1.

pravomocí k vydávání svých právních předpisů, které mohou trh ovlivnit hlavně na místní úrovni (vydávání územních a regulačních plánů).

- architekti, stavební inženýři a stavební společnosti – odpovídají za kvalitní urbanistické, architektonické a stavební řešení
- developeři – vyhledávají vhodné příležitosti k investování do nemovitostí, které následně prodávají
- spekulanti – snaží se vydělat na správném odhadu vývoje trhu. Nakupují nemovitosti co nejlevněji se záměrem je později výhodně prodat. Na rozdíl od developerů nic nevytváří, ale využívají nerovnováhy na trhu.

Objekty na trhu nemovitostí je možno rozdělit do následujících kategorií:

- „*Pozemky*“
- *Rezidenční nemovitosti*
- *Komerční nemovitosti*“<sup>9</sup>

### 1.2.2 Determinanty cen rezidenčních nemovitostí

- *Lokalita*
- *Inženýrské sítě a technická infrastruktura*
- *Územně plánovací dokumentace*
- *Velikost nemovitosti*

Faktory ovlivňující **poptávku** po rezidenčních nemovitostech:

- *Příjmy domácností*
- *Nezaměstnanost*
- *Možnosti financování bydlení, úrokové míry jednotlivých finančních produktů*
- *Demografické faktory*
- *Životní styl*
- *Státní intervence (legislativa, daně, příspěvky na bydlení, na stavební spoření)*

*Faktory ovlivňující **nabídku** rezidenčních nemovitostí:*

- *Možnosti financování bydlení*
- *Cena práce, stavebních materiálů a komodit*
- *Státní intervence (legislativa, daně, bytová politika – sociální bydlení, deregulace)*
- *Ceny pozemků*
- *Fáze hospodářského cyklu*<sup>10</sup>

### **1.2.3 Obecné vlivy působící na tržní hodnotu bytu**

*„Na tržní hodnotu bytu působí tyto obecné vlivy:*

- *poloha bytu vůči středu (centru) obce*
- *životní prostředí (nejvíce ovlivňuje cenu)*
- *přírodní okolí*
- *typ vlastnictví*
- *poptávka po dané lokalitě*
- *údržba bytu*
- *stav bytu*
- *orientace ke světovým stranám*
- *podlaží, ve kterém se byt nachází*
- *součást a příslušenství bytu*
- *technický stav a údržba domu*
- *parkovací možnosti u domu*
- *obchod a služby v místě*

---

<sup>9</sup> ŠKAPA, S. *RBRK – Realitní kanceláře a realitní trhy*. Brno: VUT v Brně, Ústav soudního inženýrství. Přednášky, letní semestr, akademický rok 2011/2012.

<sup>10</sup> ŠKAPA, S. *RBRK – Realitní kanceláře a realitní trhy*. Brno: VUT v Brně, Ústav soudního inženýrství. Přednášky, letní semestr, akademický rok 2011/2012.

- *kulturní a sportovní využití*
- *dopravní podmínky*
- *stáří domu*<sup>11</sup>

#### 1.2.4 Specifika trhu s bydlením

Existují jistá specifika, která odlišují trh nemovitostí od ostatních trhů. Z nich je třeba odvozovat i přístupy k řešení problémů v celé této oblasti. O. Poláková ve své knize *Bydlení a bytová politika*<sup>12</sup> popsala tato specifika v osmi bodech:

1. Bydlení je velmi heterogenním, komplexním, multi-dimenzionálním zbožím. Domy i byty určené k bydlení se navzájem liší v široké škále nejrůznějších charakteristik – např. ve velikosti užitné plochy, designu, stáří, kvalitě použitých materiálů pro výstavbu... Cena bydlení je také do velké míry určována kvalitou veřejného prostranství, silnic, chodníků či dostupností místa zaměstnání škol apod.
2. Bydlení determinuje uspokojování řady dalších potřeb (např. zdraví, vzdělávání, práce, apod.) a vytváří prostředí pro rozvíjení rodinného života, řady aktivit, postojů, chování atd.
3. Bydlení je zbožím dlouhodobé spotřeby. Stává se i specifickou investicí domácnosti. Všude na světě je cena vlastnického bydlení tak vysoká, že znamená pro domácnost nemalou finanční zátěž. Ta se pak přirozeně snaží investovat do takového bydlení, u kterého předpokládá, že jeho budoucí cena bude rovna alespoň vloženým nákladům.
4. Fixace v prostoru. Oproti většině jiných zboží nemůže být jednoduše „přeneseno“ někam jinam.
5. Bydlení se vyznačuje značnou mírou setrvačnosti a neměnnosti, což je dáno nejen pevným umístěním bytu v prostoru, poměry na bytovém trhu, dlouhou dobou životnosti bytu, ale i postoji lidí.

---

<sup>11</sup> *Oceňování nemovitostí, konzultace při stanovení tržní ceny*. Alvareal [online]. 2013 [cit. 2013-04-27]. Dostupné z: <http://www.alvareal.cz/Nase-sluzby/Ocenovani-nemovitosti--konzultace-pri-stanoveni-trzni-ceny/>

<sup>12</sup> POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006, 294 s. ISBN 80-86929-03-5. str. 15-16

6. Vysoké transakční náklady při stěhování, tj. nalezení, zařízení nového bydlení a přestěhování je spojeno s nemalými náklady (peněžními, ale i čas a emoce), které přímo nesouvisí s pořízením nového bydlení, tzv. transakčními náklady. Tyto náklady se mohou pohybovat mezi 5-10% celkové ceny poptávaného vlastnického bydlení, zejména pak v případě, kdy koupě nového bydlení předpokládá prodej starého bydlení.
7. Nemožnost perfektní znalosti situace na trhu; ani kupující ani prodávající nemohou na tak rozptýleném trhu mít dokonalou znalost o všech nabízených cenách nejrozličnějších bytových služeb.
8. Vměšování se státu do trhu s bydlením. Státní intervence souvisí s přijatou veřejnou bytovou politikou, která v moderních vyspělých zemích sleduje cíl zajistit adekvátní bydlení všem příjmovým skupinám obyvatel.

### **1.2.5 Nabídka na trhu s byty**

Z pohledu zmíněných specifíků je nabídková strana trhu pravděpodobně nejvíce ovlivněna prostorovou zakořeněností a svázaností s trhem pozemků, diferenciací výrobku, dlouhou dobou produkce (výstavby) a velkou mírou státních intervencí.<sup>13</sup>

Prostorovou zakořeněností se rozumí především pozemek, na kterém je stavba umístěna. Umístění pozemku, jeho neměnnost a nepřemístitelnost, to vše z velké části ovlivňuje výhodnost investice.

Diferenciací výrobku chápeme u bytu jako rozdíl v dispozici, orientaci ke světovým stranám či materiálových úpravách. U novostavby to pak může znamenat, že některé byty stejné velikosti se prodají nejdříve a jiné byty již nebudou tak atraktivní a poptávka po nich bude menší. Diferenciace tak klade na nabízejícího vyšší nároky.

Dlouhá doba výstavby ovlivňuje především investora. Nabízející nejprve hradí realizaci z vlastních prostředků. Investor musí počítat s tím, že se mu nepodaří v brzké době prodat žádný z realizovaných bytů a náklady bude muset stále hradit z vlastních zdrojů. To se pro něj může stát v dlouhodobé perspektivě neúnosné.

Na stranu nabídky i poptávky má vliv demografický vývoj a příjmy obyvatelstva. Pozitivní demografický vývoj je kladný pro nabídkovou stranu. Nabízející může posoudit

vývoj současné poptávky a danou situaci přizpůsobit trhu. Pokles populace naopak znamená pokles poptávky a nabízející musí zvážit výhodnost zamýšleného záměru. Může se tak vyhnout riziku ztráty zisku. Také příjmy obyvatelstva mohou naznačit očekávanou intenzitu poptávky. Reakce se projeví například novou nabídkou dokončených neprodaných bytů, ve vyšší kvalitě služeb či komfortu stávajícího bydlení. V dlouhém období reaguje na zvýšenou poptávku i nabídka nových bytů a domů.

Nabídka bytů je představována byty nově postavenými a byty uvolněnými (již dříve užívanými). „*Má svou kvantitativní (počet bytů, jejich velikost, obsazenost, nevyužívané byty, intenzita výstavby) a kvalitativní (stáří bytového fondu, typologické rozlišení, standard vybavení bytů atd.) stránku.*“<sup>14</sup>

Nabídková křivka bydlení se liší v krátkém, středně dlouhém a dlouhém období. V krátkém období je nabídka neelastická. Počet bytů je konstantní a zvýší-li se tedy poptávka, investoři nemohou okamžitě začít stavět či rekonstruovat. Proces výstavby je dlouhý a není možno okamžitě nabídnout větší objem bytů. Cenová křivka je tedy svislá a zvýšená poptávka se projeví pouze růstem cen bytů.

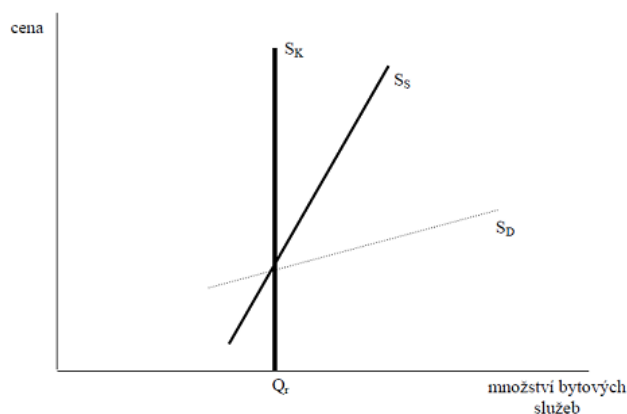
Ve středně dlouhém období již může nabídka reagovat na zvýšenou poptávku např. rozšířením bytového fondu o přístavby, nástavby apod. Stávající majitelé také využívají růstu cen. V případě poklesu poptávky lze předpokládat, že dojde k poklesu cen. Může se však i objevit tendence prodeje stávajících bytů související s obavou dalšího poklesu cen.

V dlouhém období se projevuje pružná reakce na změny v poptávce. Je dostatečný čas na zapojení všech výrobních faktorů do nové výstavby. Je to však spíše teoretický pohled, protože trh s byty není dlouhodobě stabilní a často podléhá vnějším vlivům a změnám v poptávce. Další dlouhodobě působícím faktorem jsou změny v územním plánu, vybudování nové infrastruktury a výstavba nových nemovitostí. Nabídka má mírně rostoucí sklon.

---

<sup>13</sup> LUX, Martin. Mikroekonomie bydlení: podkladová studie ke grantovému projektu GA ČR č. 402/01/0146. 1 vyd.: Vysoká škola ekonomická v Praze, 2002, 87s. ISBN 80-245-0338-7, s. 39.

<sup>14</sup> MAIER, Karel; ČTYROKÝ, Jiří. *Ekonomika územního rozvoje*. 1. vyd. Praha : Grada, 2000. 142 s. ISBN 80-7169-644-7. Str.77



**Obr. 1 Nabídkové křivky bytových služeb**  
(Zdroj: LUX, Martin. Mikroekonomie bydlení, s. 41)

### 1.2.6 Poptávka na trhu s byty

Pořízení si bydlení je výrazným krokem v životě jednotlivce či rodiny. Poptávající zvažuje zpravidla všechny okolnosti a možnosti, na základě kterých potom svou poptávku realizuje. Jedním z prvních kroků, které musí poptávající učinit, je rozhodnutí, zda zvolí bydlení nájemní či vlastnické, tzv. tenure choice (výběr právního důvodu užívání). Následuje rozhodnutí o výši investice dle svých finančních možností a preferencí.

*„Ze sociologických výzkumů provedených ve vyspělých zemích zpravidla vyplývá, že lidé chtějí být spíše vlastníky než nájemníky svého bydlení i v případě, kdy množství spotřebovávaných bytových služeb je v obou sektorech bydlení stejné; tj. mají jakousi skrytou preferenci pro vlastnické bydlení.“<sup>15</sup>*

Na toto rozhodnutí má samozřejmě vliv očekávání vývoje příjmu domácnosti, legislativní ochrana nájemních práv, monetární a inflační tendence (při použití hypotečního úvěru k pořízení vlastnického bydlení a očekávání vyšší míry inflace, než je stávající úroková míra, bude jistě větší množství domácností volit cestu vlastnického bydlení), očekávané zhodnocení vlastnického bydlení jako investice v budoucnosti (očekávané zvýšení/snížení cen nemovitostí, tzv. kapitálový výnos) a přirozeně bytová politika státu.<sup>16</sup>

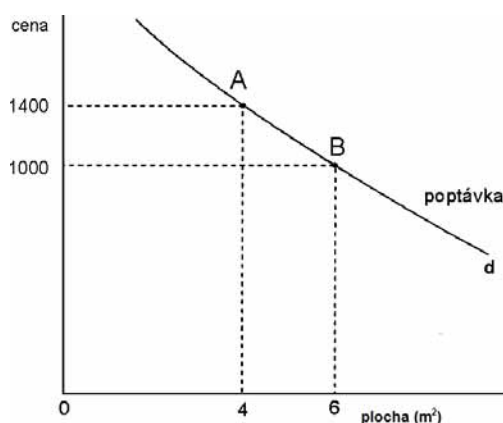
Mezi další důležité faktory patří věk poptávajícího, resp. jeho pozice v životním cyklu, výše transakčních nákladů spojených s koupí či prodejem vlastnického bydlení, zaměstnání či

<sup>15</sup> LUX, Martin. Mikroekonomie bydlení: podkladová studie ke grantovému projektu GA ČR č. 402/01/0146. Praha: Oeconomica, 2002, 87 s. ISBN 80-245-0338-7. Kapitola 3.

ekonomická aktivita poptávajícího (lidé častěji se stěhující za práci budou volit nájemní bydlení) apod. Mladí lidé chtějí zpravidla bydlet blízko kulturních a společenských center (např. střed města), daleko pravděpodobněji volí pro své startovní bydlení flexibilnější nájemní bydlení. Současné demografické trendy tak mohou mít přímý dopad na strukturu trhu s bydlením: trend odkládání data sňatku a data založení rodiny (popř. narození prvního dítěte) zvyšuje poptávku po nájemním bydlení (stejně jako rozšíření nesezdaného soužití jako alternativní liberálnější formy partnerského života); uvolnění sociálních jistot na trhu práce související s krizí konceptu státu blahobytu a příklonu k liberálnější makroekonomické politice poptávku po nájemním bydlení ještě více posiluje, jelikož transakční náklady při stěhování z vlastnického bydlení jsou několikrát vyšší (nepočítaje navíc riziko z kapitálové ztráty spojené s bydlením jako investicí).<sup>17</sup>

Všeobecně bývá za nejpodstatnější považována demografická situace. Pokud je vysoká porodnost, roste počet obyvatel a v budoucnu za cca 18-30 let lze předpokládat růst poptávky po bydlení. Nebo např. vysoký podíl staršího obyvatelstva může mít za následek zvýšení podílu neefektivně obsazených bytů a pokles počtu transakcí na trhu s byty, vyšší míra rozvodovosti může způsobit zvýšení poptávky po samostatném bydlení apod.

Poptávku po bydlení lze odvodit jako poptávku po standardním zboží, tzn. že jako východisko může posloužit standardní mikroekonomická analýza, kdy poptávková křivka zachycuje vztah mezi tržní cenou a množstvím příslušného poptávaného zboží (v tomto případě bydlení).



**Obr. 2 Křivka poptávky**  
(Zdroj: ŠKAPA, S. RBRK – Realitní kanceláře a realitní trhy)

<sup>16</sup> LUX, Martin. *Mikroekonomie bydlení: podkladová studie ke grantovému projektu GA ČR č. 402/01/0146*. Praha: Oeconomica, 2002, 87 s. ISBN 80-245-0338-7. Kapitola 3.

<sup>17</sup> LUX, Martin. *Mikroekonomie bydlení: podkladová studie ke grantovému projektu GA ČR č. 402/01/0146*. Praha: Oeconomica, 2002, 87 s. ISBN 80-245-0338-7. Kapitola 3.



### 1.2.7 Tržní cena

Tržní cena čili kupní cena je pevná částka neboli cena, která byla v daném místě a čase za určitou nemovitost skutečně zaplacená. Tvoří se při prodeji. Tuto cenu nelze v žádném případě předem vypočítat, lze ji pouze dodatečně zjistit z kupní smlouvy.

Je třeba odlišovat pojem „tržní cena nemovitosti“ od pojmu „tržní hodnota nemovitosti“ neboli „cena obvyklá“. Ta je definována jako *„hodnota, již je s největší pravděpodobností možno dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu s nemovitostmi mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů (prodej v tísní, nekalá soutěž apod.), tedy bez zřetele na individuální či jiné zájmy, vybočující z běžné praxe. Přitom se předpokládá, že oběma stranám jsou známa všechna relevantní fakta o předmětu prodeje, jednají tedy se znalostí věci, obezřetně a bez donucení.“*<sup>18</sup> Lze říci, že úroveň obecných cen je vlastně odrazem dosažených cen, které byly zprůměrovány z věcí srovnatelného druhu. Přihlíží se zde jen k objektivním znakům z hlediska směny věci. Vlastní tržní cena se může od zjištěné hodnoty výrazně odlišovat.

### 1.2.8 Jednotková cena

Z tržní ceny nemovitosti lze odvodit jednotkovou cenu, tj. „cena za jednotku výměry ( $m^3$  obestavěného prostoru,  $m^2$  podlahové plochy,  $m^2$  zastavěné plochy,  $m^2$  užitkové plochy,  $m^2$  výměry pozemku,  $m$  délky apod.)“<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Několik poznámek k obvyklé ceně a tržní hodnotě [online] [cit. 2013-01-28]. Dostupné z: <http://znalci-komora.org/clanky/cenaobv.html>

<sup>19</sup> BRADÁČ, Albert, et al. *Teorie oceňování nemovitosti*. VII. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2008. 736 str. ISBN 978-80-7204-578-5. str. 329.

### 1.3 DRUHY BYTŮ Z HLEDISKA VLASTNICTVÍ

V České republice v dnešní době rozlišujeme v závislosti na osobě vlastníka tři základní kategorie bytů. Uvedené tři kategorie se obvykle označují jako tzv. družstevní byty, byty nájemní a byty přímo vlastněné (často je užíván nepřesný výraz „byty v osobním vlastnictví“). Byty náležející do každé z těchto kategorií mají z hlediska jejich užívání a nakládání s nimi zcela odlišný právní režim.

#### 1.3.1 Přímé vlastnictví (osobní vlastnictví)

Dnes již převládající formou bytového vlastnictví je přímé vlastnictví bytové jednotky – jde o byty označované jako tzv. byty v osobním vlastnictví. Toto označení je nepřesné a právně archaické. Užíval je československý občanský zákoník v době socialismu (zákon tehdy rozlišoval dvě kategorie vlastnictví, a to socialistické společenské vlastnictví a vlastnictví osobní). Od 1. ledna 1992 zákon opět zrovnoprávnil vlastnictví všech osob (§ 124 občanského zákoníku) a užívá již pouze jediný pojem „vlastnictví.“ Přesto se dodnes zachoval pojem osobní vlastnictví (či soukromé vlastnictví) jako jakési odlišení od vlastnictví státního či „podnikového“, v případě bydlení též „družstevního“. Bytem v osobním vlastnictví se tedy hovorově označují byty, které patří přímo konkrétní fyzické osobě, jež je obvykle jejich obyvatelem. Tím se odlišují od tzv. bytů družstevních, tj. bytů ve vlastnictví bytových družstev (kde členové družstva jsou nájemci), jakož i od klasických bytů nájemních (tedy tzv. bytů s majitelem či bytů státních či obecních, jejichž obyvatelé mají byt v nájmu).

Právní povaha tzv. bytů v osobním vlastnictví je obdobná jako povaha jiných nemovitostí, tedy pozemků či domů. Každý takový byt (tzv. bytová jednotka) musí být zapsán v katastru nemovitostí a může být samostatně převáděn jeho vlastníkem shodným způsobem, jak je tomu u jiných nemovitostí (domů, pozemků).<sup>20</sup>

Vlastnické bydlení je upraveno zákonem č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, který jednak umožňuje převod vlastnictví jednotlivých bytů včetně odpovídajícího podílu na společných částech domu a jednak vymezuje odpovědnost vlastníků jednotek ve vztahu k provozu a správě společných částí domu.

---

<sup>20</sup> PELIKÁN, Tomáš. HYPERINZERCE. Druhy bytů z hlediska vlastnictví [online]. 15.10.2005. 2005 [cit. 2013-01-28]. Dostupné z: [http://clanky.hyperinzerce.cz/poradna/62-druhy\\_bytu\\_z\\_hlediska\\_vlastnictvi/](http://clanky.hyperinzerce.cz/poradna/62-druhy_bytu_z_hlediska_vlastnictvi/)

### 1.3.2 Družstevní bydlení

Byty v tzv. družstevním vlastnictví jsou, jak již zmíněno výše, byty, jejichž vlastníkem (resp. vlastníkem domu, v němž je byt umístěn) je bytové družstvo, přičemž členové tohoto družstva mají na základě stanov družstva právo nájmu k některému z bytů.

Družstevní výstavba byla v ČSSR zřízena koncem 50. let jako zvláštní investiční forma bytové výstavby, umožňující aktivní účast občanů na uspokojování potřeb bydlení a na správě bytového fondu na základě sdružování občanů ve Stavebních bytových družstvech (SBD). Naplno se v ČSR rozvinula už v období 1961-1965 a největšího rozvoje dosáhla v letech 1966-1970, kdy bylo vybudováno přes 157 tis. družstevních bytů (tj. 56,2% všech dokončených bytů).<sup>21</sup>

Členové družstva nejsou vlastníky bytů – byty (resp. celý dům) vlastní družstvo. Členové družstva mají však natolik intenzivní právo dispozice s příslušným bytem, že se z faktického hlediska velmi blíží přímému vlastnictví. Navíc mají členové družstva pochopitelně možnost prostřednictvím svého členství v družstvu ovlivňovat fungování tohoto družstva, a proto je jejich právní i faktický vliv na nakládání s bytem podstatně vyšší, než je tomu u nájemních bytů.<sup>22</sup>

### 1.3.3 Nájemní bydlení

Nájemním bytem může být buď byt státní, obecní (v případě, že vlastníkem je stát či obec), ale může jím být i byt soukromého vlastníka (tedy ve vlastnictví fyzické či právnické osoby). Obyvatel bytu obývá byt na základě nájemní smlouvy, kterou uzavřel s vlastníkem bytu nebo domu. Jeho nájemní právo je poměrně intenzivně chráněno příslušnými ustanoveními občanského zákoníku[§ 685 a násl. občanského zákoníku], která (snad jako jistý relikv socialistického režimu) do značné míry znemožňují fungování trhu s byty. Pronajímatel totiž v mnoha případech nemá možnost rychle ukončit nájem ani při závažném porušování povinností nájemce – často i v takových případech musí opatřovat takovému nájemci

---

<sup>21</sup> Družstevní bytová výstavba a členská základna SBD v ČSR: základní údaje podle jednotlivých krajů. Brno: Středisko VTEI-ČSBD Drupos, 1979, 9 s., str.3

<sup>22</sup> PELIKÁN, Tomáš. HYPERINZERCE. Druhy bytů z hlediska vlastnictví [online]. 15.10.2005. 2005 [cit. 2013-01-28]. Dostupné z: [http://clanky.hyperinzerce.cz/poradna/62-druhy\\_bytu\\_z\\_hlediska\\_vlastnictvi/](http://clanky.hyperinzerce.cz/poradna/62-druhy_bytu_z_hlediska_vlastnictvi/)

náhradní byt. Důsledkem je pak mimo jiné i dlouhotrvající obtěžování ostatních nájemníků jedním neukázněným nájemcem, jehož není možné z bytu efektivně vystěhovat.<sup>23</sup>

Poněkud zvláštní kategorií nájemních bytů jsou pak tzv. byty služební či podnikové.

Základní právní úpravu nájemních vztahu obsahuje Občanský zákoník, který od r. 1964 prošel několika úpravami. Podstatná byla úprava v r. 1991, kdy se převedly dosavadní vztahy užívání bytu na vztahy nájemní, ovšem při zachování jejich obsahu – tzn. práv a povinností nájemců a pronajímatelů. Dílčí změnu přinesl zákon č.107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č.40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

---

<sup>23</sup> PELIKÁN, Tomáš. HYPERINZERCE. Druhy bytů z hlediska vlastnictví [online]. 15.10.2005. 2005 [cit. 2013-01-28]. Dostupné z: [http://clanky.hyperinzerce.cz/poradna/62-druhy\\_bytu\\_z\\_hlediska\\_vlastnictvi/](http://clanky.hyperinzerce.cz/poradna/62-druhy_bytu_z_hlediska_vlastnictvi/)



## 2.1 CHARAKTERISTIKA LOKALITY

Čtvrť Žabovřesky má městský charakter zástavby. Patří k největším a nejatraktivnějším rezidenčním lokalitám v Brně. Na území městské části se rozkládají dva lesoparky, z nichž Wilsonův les tvoří nejjižnější část Žabovřesk, lesopark na Palackého vrchu tvoří nejsevernější část Žabovřesk.

Vývoj zdejší rezidenční výstavby si prošel několika zásadními obdobími.

Prvním a nejvýznamnějším obdobím z hlediska kvality architektury se stalo období mezi lety 1918 a 1938. Na atraktivních pozemcích na svahu Kraví hory a v okolí Wilsonova lesa v sousedství Masarykovy čtvrti vznikla nová vilová čtvrť. V ulicích Mrštíková (dnes Krondlova), Merhautova (dnes Tichého) a Březinova vnikala kolem roku 1918 tzv. „Česká úřednická čtvrť“. Stavěli zde známí čeští architekti jako Bohuslav Fuchs, Jiří Kroha i světoznámý Dušan Samo Jurkovič.

Opomenout nelze také kolonii „Nový dům“, která se nachází na úpatí Wilsonova lesa. Byla postavena při příležitosti Výstavy soudobé kultury v Brně v roce 1928 jako projekt ukázkového moderního bydlení a podílela se na ní řada předních brněnských architektů své doby.

Z veřejných staveb vynikají Kounicovy studentské koleje z roku 1922 od architekta Karla Hugo Kepky, Bývalý poštovní úřad a mateřská škola z let 1926-1927 od arch. Oskara Pořísky, dětský domov Dagmar z roku 1929 od architekta Bohuslava Fuchse či Šilhanovo sanatorium na ulici Veverčí od Jana Víška.

Po 2. světové válce vzniká ve dvou odlišných částech Žabovřesk nová čtyřpodlažní bytová výstavba. A sice první na ulicích Bráfova, Šmejkalova, Fanderlíkova a Dunajevského pod Wilsonovým lesem, kde doplňuje volnou plochu zástavby rodinnými domy. Další blokovou zástavbu nalezneme na ulicích Zborovská, Korejská, Chládkova a Klímova ve východní části Žabovřesk u hranice s k. ú. Královo Pole.

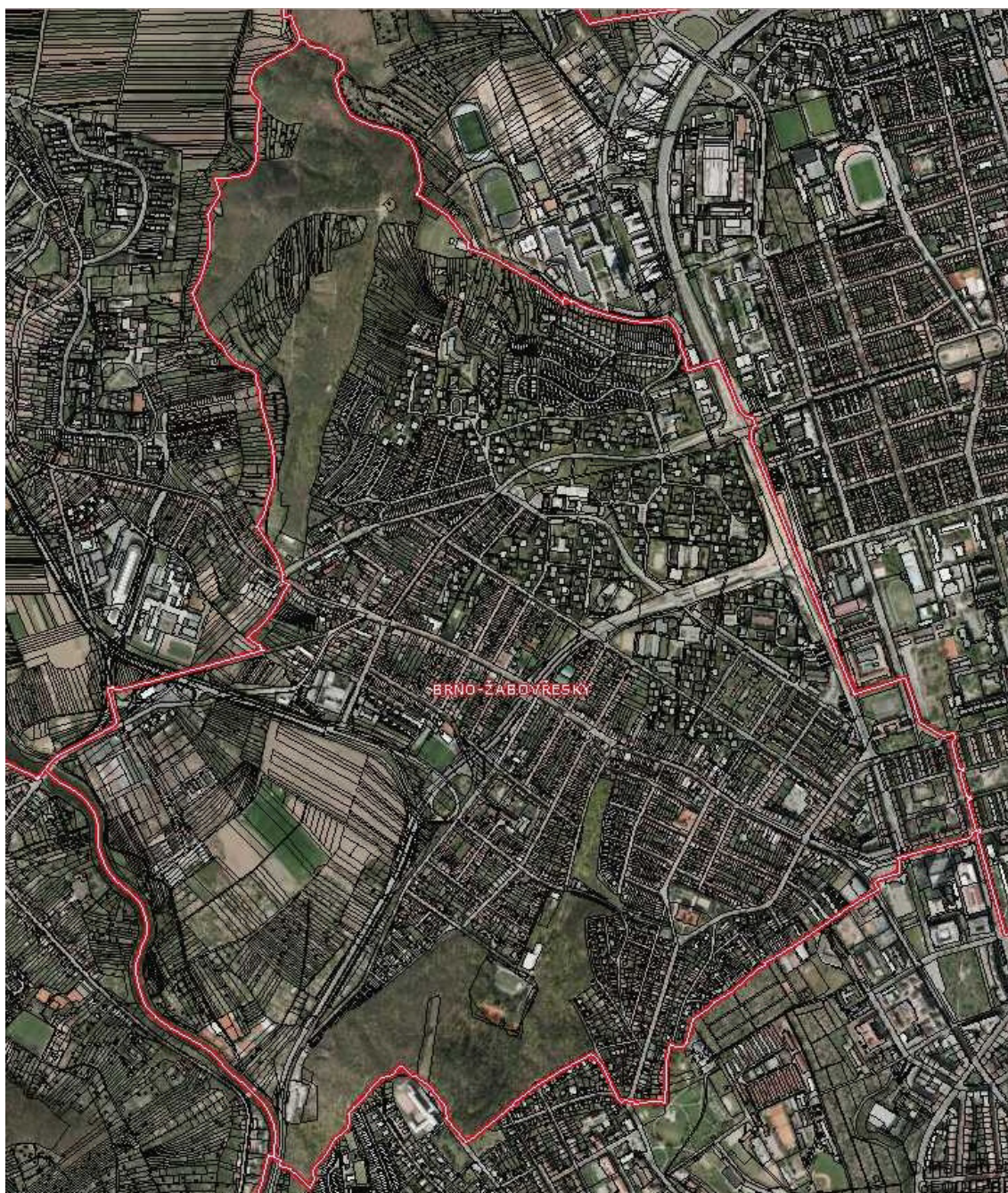
Žabovřesky neminula ani zástavba panelovými domy. Sídliště bylo stavěno mezi lety 1966 – 1977 podle projektu F. Kočího a M. Steinhausera. Tvoří ji bodová zástavba čtyřpodlažních panelových domů nacházející se v severní části čtvrtě. Dominantou území se pak stává soubor sedmi třináctipodlažních bytových domů při ulici Korejská.

Na svazích Palackého vrchu v letech 1970-1977 vzniká nové rodinné bydlení - terasové a řadové domy.



Žabovřesky jsou dnes již poměrně dost zastavěny a v současné době nevzniká žádná významnější ucelená výstavba. Novostavby vznikají na posledních volných stavebních parcelách. Jsou to např. Rezidence Sochorova, Rezidence Bochořákova a další.

Není divu, že jsou Žabovřesky tak žádanou lokalitou. Blízkost centra, její dobrá dostupnost, dostatek odpočinkových ploch i ploch pro sportovní aktivity, blízkost Wilsonova lesa a Kraví hory a kvalitní architektura, to jsou všechno předpoklady pro dobré bydlení.



**Obr. 4** Současný letecký pohled s hranicemi katastru  
(Zdroj: [www.brno.cz](http://www.brno.cz))

## 2.2 CHARAKTERISTIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ŽABOVŘESK

Dnešní předměstí moravské metropole, Žabovřesky, vzniklo sloučením tří samostatných obcí, Žabovřesk, Manic a Vinohrádek. První písemnou sbírkou se Žabovřesky připomínají v roce 1156. Kolem roku 1260 se nazývají Břešťany, 1314 Séwerwitz a později Ziabobreski. Manice jsou zaznamenány v roce 1095 s tvrzí, která zanikla v 17. století. Vinohrádky vznikly v roce 1784 na majetku zrušeného kartuziánského kláštera Nové Vsi – současného Králova Pole.

Osady Manice a Žabovřesky bývaly samostatným vladyckým sídlem. V té době byly od brněnského předhradí při cestě k hradu Veveří vzdáleny přibližně dva kilometry. Je známo, že z Brna na hrad Veveří a z Králova Pole do Jundrova, v místech dnešních ulic Štursova a Sochorova, vznikaly první zárodky původně zeměpanské vsi. Vladykové, jako nižší stupeň staročeské šlechty, bývali majiteli osad, vznikajících kolem tvrze a statků, vlastníky lidí poddaných a jejich majetků, všeho ve vesnici, luk, pastvin i lesů, vinic, ba i práva horního a lovu.<sup>25</sup>

První údaje o počtu domů pocházejí z počátku 17. století. Tehdy ves tvořilo 26 zemědělských usedlostí s poli a vinicemi. Po třicetileté válce byly opuštěné pouze tři domy, do r. 1673 však již byly opět obsazeny. Válečné škody tak postihly zřejmě hlavně vinice, neboť v témže roce jich ještě padesát čtyři zůstávalo neobdělávaných. Do roku 1750 vzrostl počet domů na čtyřicet čtyři. Kromě těchto patřily k Žabovřeskám ještě vrchnostenská hospoda a nedaleký Kamenný mlýn na břehu Svratky. Podle záznamů z roku 1771 žilo v obci 319 obyvatel.

Významný vliv na vývoj obce měly události let 1848-1850 včetně zrušení poddanství a dalších správních změn. Samostatné Žabovřesky si tak konečně mohly svobodně zvolit vlastní obecní samosprávu. Původní zemědělský charakter obce se začal měnit, převahu nabývali dělníci, řemeslníci a příslušníci jiných povolání, kteří nacházeli zaměstnání v Brně. Zástavba se rychlým tempem rozšiřovala. Zatímco ještě v polovině 19. století žilo ve vsi 800 lidí, v roce 1910 to bylo již 5 738 obyvatel. Fungovat začal i společenský a kulturní život, vznikaly čtenářské a divadelní spolky, v roce 1898 došlo i k založení místní organizace Sokola.

---

<sup>25</sup> VLASÁKOVÁ, Olga. Brno-Žabovřesky: historie a současnost. Brno: Zastupitelstvo městské části Brno-Žabovřesky, 1999, 154, 23, 24 s., str. 9



Výrazný nárůst obyvatelstva si vyžádal postavení vlastních škol, neboť doposud žabovřeské děti musely chodit až do Komína. V roce 1888 byla otevřena škola v dolní části nynější Horovy ulice. Brzy však přestala kapacitně dostačovat, a tak již roku 1908 stála další školní budova na dnešní Sirotkově ulici. Proměna Žabovřesk z bývalé zemědělské vesničky na brněnské předměstí byla dokončena, a proto byly v roce 1919 připojeny k Brnu, pod jehož městskou správu nadále příslušely.<sup>26</sup>

Žabovřesky nebyly vlivem neuskutečnění projektu Akademického náměstí s Brnem spojeny zcela souvisle (s Veverčí ulicí). Protože se rozšiřovaly z dosavadní dlouhé ulicovky zejména k jihu, obklopily od severu celý Wilsonův les a svým jižním okrajem navázaly na Masarykovu čtvrť (u kostela sv. Augustina). Na severozápadě se Žabovřesky úzkou ulicovkou napojily na Komín. Žabovřesky vzrostly během 1. republiky více než dvojnásobně: z 863 domů a 5862 obyvatel roku 1921 na 1978 domů a 14 066 obyvatel roku 1950 (čísla zahrnují i Vinohrádky a kamenný Mlýn).<sup>27</sup>

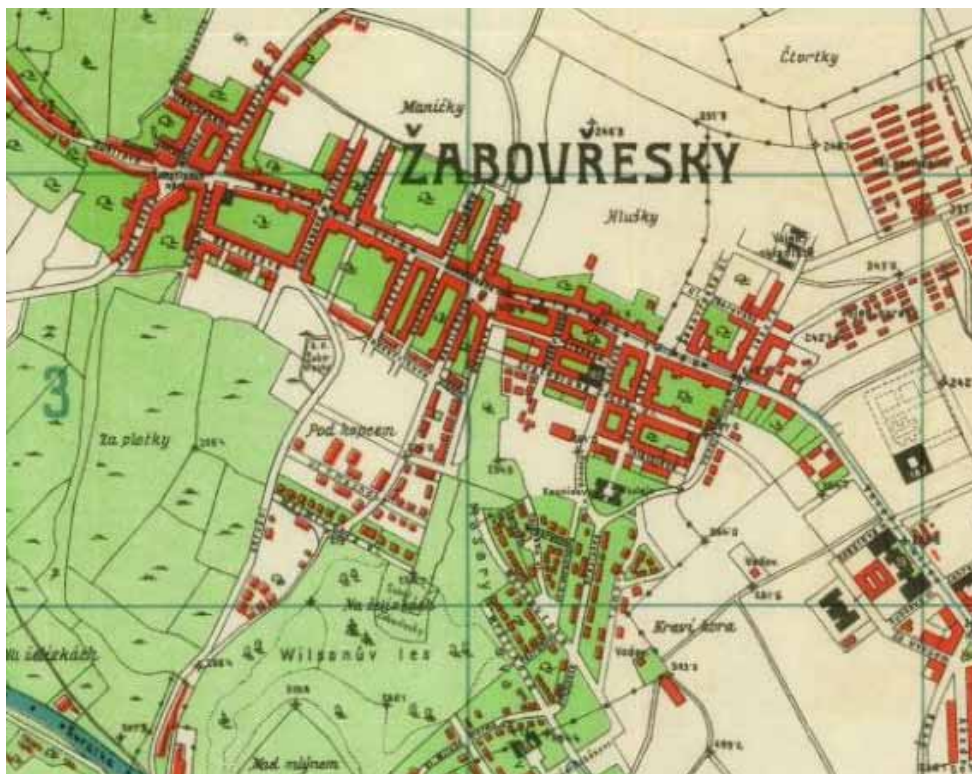
Obecně se za 1. republiky rodinné bydlení rozvíjelo na dvou hlavních frontách. V Žabovřeskách se vyvíjela bloková patrová zástavba se zahrádkami. Tato zástavba byla realizována v tradičních jednoduchých architektonických formách, až na výjimky bez ovlivnění funkcionalismu. Brněnským fenoménem se stala funkcionalistická vilová výstavba, jejímž předobrazem (ač v poněkud větším objemovém měřítku) se stala kolonie Nový dům, postavená jako součást Výstavy bytové kultury v Československu v roce 1928. Parcelaci pozemků pod Wilsonovým lesem při Bráfově ulici pro 13 rodinných domů navrhli Bohuslav Fuchs a Jaroslav Grunt.<sup>28</sup> Nakonec zde bylo postaveno 16 rodinných domů a vil různého typu.

---

<sup>26</sup> O městské části Brno-Žabovřesky [online]. 2013 [cit. 2013-01-28]. Dostupné z: <http://zabovresky.brno.cz/o-zabovreskach/>

<sup>27</sup> KUČA, Karel. Brno: vývoj města, předměstí a připojených vesnic. Vyd. 1. Praha: Baset, 2000, 644 s. ISBN 80-86223-11-6., str.171

<sup>28</sup> KUČA, Karel. Brno: vývoj města, předměstí a připojených vesnic. Vyd. 1. Praha: Baset, 2000, 644 s. ISBN 80-86223-11-6., str. 164



**Obr. 5 Mapa z roku 1929**  
(Zdroj: [www.vilemwalter.cz](http://www.vilemwalter.cz))

Období 2. světové války znamená pro Brno útlum rozvoje a výstavby. Až v padesátých letech se znovu začíná rozvíjet nová stavební činnost.

Severní okraje starší zástavby propojila prodloužená ulice Zborovská spolu s již existujícími ulicemi Lužní a Zemkovou vytvořila přímou spojnici, paralelní s Veverskou cestou. Území severně odtud, až po nový obchvat Králova Pole (Pod Kaštany – Hrádecká) a svahy Palackého vrchu vyplnila nová zástavba.<sup>29</sup>

Zprvu se stavělo tradičně z cihel, ale již roku 1951 byla v Brně poprvé v Československu zavedena výstavba z cihelných bloků, co do architektonického působení ovšem prakticky totožná. Architektonický výraz se vcelku stále blížil předválečným realizacím. Tak tomu bylo i od roku 1957 při Bráfově ulici v Žabovřeskách.<sup>30</sup>

<sup>29</sup> KUČA, Karel. Brno: vývoj města, předměstí a připojených vesnic. Vyd. 1. Praha: Baset, 2000, 644 s. ISBN 80-86223-11-6. str. 614

<sup>30</sup> KUČA, Karel. Brno: vývoj města, předměstí a připojených vesnic. Vyd. 1. Praha: Baset, 2000, 644 s. ISBN 80-86223-11-6. str. 61



**Obr. 6 Letecký pohled z roku 1953**  
(Zdroj: [www.kontaminace.cz](http://www.kontaminace.cz))

V letech 1966-1977 bylo stavěno panelové sídliště v Žabovřeskách podle projektu F. Kočího a M. Steinhausera. Zdejších 3 722 bytů pro 12 500 obyvatel je rozloženo z velké části do jen čtyřpodlažních domů kubické hmoty, které vytvářejí zástavbu kobercovitého charakteru a velmi příznivé až intimní měřítko. Sídlíště se skládá z několika oddělených celků.

Na ně navázalo sídliště na Palackého vrchu postavené v letech 1970-77, podle projektu arch. V. Mazala, které má 403 řadové rodinné domy. V této době byl také postaven i areál Vysokého učení technického v Brně.

Po roku 1990 výraznější stavební činnost již nepokračuje. Dodnes jsou již spíše vyplňovány zbylé volné parcely.



### 3 HISTORICKÝ VÝVOJ VÝSTAVBY BYTOVÝCH DOMŮ V ŽABOVŘESKÁCH

#### 3.1 VÝVOJ VÝSTAVBY DO ROKU 1918

Před polovinou 19. století začal neobyčejně rychlý růst Žabovřesk a Vinohrádek. Již v letech 1834-1869 vzrostl počet domů na více než dvojnásobek. Novodobý vývoj rozšiřoval zástavbu především směrem k Brnu, takže Vinohrádky se svou velmi rozvolněnou strukturou byly záhy zcela přestavěny a pohltila je nová uliční síť, přirozeně se zachováním hlavní ulice, která se stala jedinou spojovací osou nové zástavby. Vyjma malého Burianova náměstí s novorenesanční kaplí z roku 1908 ve Vinohrádkách nevznikl v Žabovřeskách žádný centrální prostor. Již do roku 1918 vyplnila zprvu jen přízemní, později patrová rodinná a dělnická zástavba úplně celou délku veversko-brněnské cesty na katastru Žabovřesk (Štursova – Horova – Minská), z níž byly v nepravidelných intervalech vytyčeny příčné ulice. Na západě došlo k propojení ulicové zástavby Žabovřesk a Komína. Pouze v jižní části této lineární struktury vznikly i spojovací ulice souběžné s hlavní ulicí. Na nároží ulic Královy, Šeránkovy a Sirotkovy vyrostl velký blok secesní školy. Pouze na hranici katastrů Žabovřesk a Brna (Velká Nová Ulice), kterou dříve tvořil Tábor a Mučednická ulice, vznikla zástavba výraznějšího městského charakteru.



**Obr. 7 Pohled na Vinohrádky a na Palackého vrch po r. 1906.**  
(Zdroj: SLAVÍČKOVÁ. *Brno: staré pohlednice*. 1. vyd. Brno: Josef Filip, 2007?, 88 s., s. 35.)

Již kolem roku 1900 také vznikly zárodky žabovřeských vilových čtvrtí. Pod Wilsonovým lesem vznikla izolovaně od ostatní zástavby řada vilek po severní straně ulice Jana Nečase; jednou z nich je i vlastní dům, který si roku 1906 vybudoval Dušan Jurkovič,

inspirován anglickým neovernakularismem – stylem cottage-orné. Zcela nezávisle na existujících Žabovřeskách vznikl v téže době i zárodek České úřednické čtvrti nahoře na Kraví hoře.<sup>31</sup>

## **3.2 VÝVOJ BYTOVÉ VÝSTAVBY MEZI LETY 1918 – 1939**

### **3.2.1 Vývoj bytové výstavby na území ČR**

Pro období do roku 1939 jsou ve městech typické nájemní bytové domy, patřící soukromým vlastníkům, vilové čtvrti a kolonie malých domků (např. Kamenná kolonie v Brně). Družstevní bytová výstavba tvoří pouze okrajovou součást bydlení, a to především ve velkých městech.

### **3.2.2 Vývoj bytové výstavby na území Žabovřesk**

Po připojení Žabovřesk k tzv. Velkému Brnu se zvýšila stavební aktivita jak v okolí vilové kolonie, tak podél hlavní cesty vedoucí do Brna (dnešní Minské ulice). K propojení obou částí ovšem došlo až mezi léty 1922–23 v souvislosti se stavbou Kounicových kolejí, které se staly dominantou svahu nad Žabovřeskami a určily jeho urbanistickou podobu. Monumentální budova kolejí byla postavena na souběhu tří ulic vedoucích z hlavní brněnské cesty. Odtud pak pokračovala nově vytyčená uliční osa (dnešní Březinova ulice) až k úpatí Kraví hory, kde navázala na historickou cestu vedoucí ze Starého Brna (dnešní ulice Údolní). Zatímco pod Kounicovými kolejemi vznikala nadále převážně bloková zástavba, ve svazích nad nimi vyrůstala volněji koncipovaná obytná čtvrť vilových staveb, rodinných domků a menších bytových domů. Díky aktivitě několika stavebních družstev, která působila i v sousední Masarykově čtvrti, byly ve 20. letech zastavěny dnešní ulice Kameníčкова a Sirotkova a na protější straně ulice Tůmova, Zábranského a Lužická.

Paralelně se stráněmi Kraví hory se začala urbanisticky rozvíjet také oblast pod Wilsonovým lesem. Starší řídkou zástavbu doplnily převážně rodinné domy zejména v okolí dnešní Šmejkalovy ulice, která se stala uliční osou vedoucí od brněnské cesty (dnešní Burianovo náměstí) až k okraji lesa. Roku 1928 v souvislosti s Výstavou soudobé kultury na brněnském výstavišti vyrostl v této dosud málo zastavěné lokalitě soubor typového obydlí,

---

<sup>31</sup> KUČA, Karel. Brno: vývoj města, předměstí a připojených vesnic. Vyd. 1. Praha: Baset, 2000, 644 s. ISBN 80-86223-11-6., str. 614

tzv. kolonie Nový dům, který představil návštěvníkům nejmodernější a současně ekonomicky dostupný typ individuálního bydlení pro střední vrstvy obyvatel. Šestnáct malých rodinných domů bylo rozděleno do skupin a umístěno volně po obvodu klínovitého pozemku s vnitřní společnou parkovou plochou a hřištěm (mezi dnešními ulicemi Šmejkalovou, Bráfovou a Jana Nečase).

Výstavní kolonie Nový dům v mnohém předznamenala stavební situaci následujících let. Po vypuknutí světové hospodářské krize roku 1929 se pozornost architektů soustředila převážně na finančně úsporné bydlení. V Žabovřeskách na počátku 30. let vznikaly zejména typizované, často řadové domky brněnských stavitelských firem, které zaručovaly nízké pořizovací náklady při zachování moderních uživatelských nároků (zejména realizace v ulicích Zábranského, Hvězdárenské, Lužické, Březinovy a pod Wilsonovým lesem v ulici Šmejkalově). Ani výstavba samostatně stojících rodinných domů a vil v krizových letech zcela neustala a během následné konjunktury v polovině 30. let se ještě zintenzivnila. Soustředila se zejména na úpatí Kraví hory v okolí dnešních ulic Krondlovy, Foustkovy a Wurmovy, kde doplnila objekty původní České úřednické čtvrti, a postupně organicky splynula se zástavbou přilehlé Masarykovy čtvrti.

Ještě ve 30. letech byla vyprojektována uliční síť, která urbanisticky propojovala Žabovřesky se sousedním Královým Polem. K její realizaci však před druhou světovou válkou došlo pouze v malém rozsahu. Severním směrem se proto Žabovřesky rozšířily až ve druhé polovině 20. století zástavbou úpatí Palackého vrchu a okolí historické královopolské cesty.<sup>32</sup>

### 3.2.3 Vybrané nemovitosti

***Nájemní domy družstev STAVOG a BLAHOBYT 1927-1932, Kounicova 632-510 /89-93 , Pod Kaštany 2308-2307/26-30, arch. Jindřich Kumpošt (1)***

Na začátku 30. let byl architekt Jindřich Kumpošt vyzván bytovými družstvy Stavog a Blahobyt, aby vytvořil návrh malobytových činžovních domů na místě bývalých vojenských objektů mezi ulicemi Pod kaštany, Tábor a Kounicovou. Pod vlivem urbanistických tendencí funkcionalismu se rozhodl použít odlišný koncept řádkové výstavby, která mu umožnila ideální východo-západní orientaci domů, lepší využití pozemku i začlenění klidových

---

<sup>32</sup> BAM. Stezka Žabovřesky [online]. 2011 [cit. 2013-01-28]. Dostupné z: <http://www.bam.brno.cz/stezka/8-zabovresky>

zelených zón. Nevýhodou tohoto řešení je ovšem ztráta využitelného uličního prostoru, protože domy jsou situovány kolmo k ulici Tábor. Z šesti plánovaných objektů postavil Kumpošt pouze čtyři krajní, na zbylých středových parcelách vyrostly koncem 30. let dva domy podle návrhu Josefa Poláška.



**Obr. 8 Letecký pohled na zástavbu v ulici Tábor**  
(Zdroj: [www.maps.google.com](http://www.maps.google.com))

Kumpoštovy domy se vyznačují progresivním pojetím fasády s motivem pásových oken a lodžií. Podobně jako Josef Polášek v domech v ulici Vranovské se zde architekt zabývá řešením malobytové otázky. Oba architekti použili totožný typ jednopokojového bytu s obytnou kuchyní s extrémně nízkými náklady na stavbu (45 000 Kč) díky použití funkčně propracované kuchyňské linky na minimálním prostoru 4,5 m<sup>2</sup>.<sup>33</sup>

---

<sup>33</sup> BAM. Nájemní domy družstev Stavog a Blahobyť [online]. 2011 [cit. 2013-05-06]. Dostupné z: <http://www.bam.brno.cz/objekt/c294-najemni-domy-druzstev-stavog-a-blahobyť?filter=code#!prettyPhoto>

### ***Městské nájemní domy 1939-40, Tábor 30a,b,c,d, 32a,b,c,d, arch. Josef Polášek (2)***

V souboru nájemních domů od Jindřicha Kumpošta, které navrhl pro stavební družstvo Blahobyť v ulici Tábor, zůstaly ještě na počátku druhé světové války dvě nezastavěné parcely. Josef Polášek byl pověřen, aby pro dané místo navrhl dva domy s městskými nájemními byty.

První Poláškův návrh dvou pětipodlažních domů se díky pásovým oknům a dlouhým balkonům velmi podobal okolní starší zástavbě Kumpoštově, z finančních důvodů však byla realizována pozdější varianta s rastrem typizovaných oken. Novinkou oproti Kumpoštově návrhu byla přízemní chodba s provozními místnostmi prádelny a kotelny, která kolmo spojovala oba domy. V přízemí budov se místo obslužných provozů nacházely obchody s rohovými výkladními skříněmi a garáže. V prostoru mezi řadami domů navrhl Polášek hřiště a odpočinkovou zelenou plochu. Výrazným zdobným prvkem fasád je červený keramický obklad přízemí, který byl použit také na spojovací chodbě. Domy byly zastřešeny stejně jako sousední Kumpoštovy stavby plochou střechou, při nedávné rekonstrukci však byly oba objekty nastaveny o dvě patra.<sup>34</sup>



**Obr. 9 Nájemní domy od arch. Kumpošta, vzadu od arch. Poláška**

(Zdroj: <http://www.bam.brno.cz/objekt/c294-najemni-domy-druzstev-stavog-a-blahobyť?filter=code#!prettyPhoto>)

---

<sup>34</sup> BAM. Městské obytné domy 1939-1940 [online]. 2011 [cit. 2013-05-06]. Dostupné z: <http://www.bam.brno.cz/objekt/c295-mestske-obytné-domy?filter=code>



### ***Malý nájemní dům 1937, Krondlova 611/7, arch. Emerich Spitzer (3)***

Dům v Krondlově ulici č. 7 je jedna z mála staveb maďarského architekta Emericha Spitzera, realizovaná na území města Brna. Jde o dvoupatrový činžovní dům na čtvercovém půdorysu, v jehož uliční fasádě dominují hluboké zářezy nápaditě řešených nárožních balkonů. Jejich elegantní křivky navazují na okenní parapety a kopírují korunní římsu se zábradlím střešní terasy.<sup>35</sup>



**Obr. 10 Malý nájemní dům Krondlova, Muzeum města Brna**  
(Zdroj: <http://www.bam.brno.cz/objekt/c181-maly-najemni-dum?filter=code>)

### ***Nájemní dům 1929, Hvězdárenská 862/4, arch. Václav Dvořák (4)***

O tom, jak široký dopad měly výstavy experimentálního bydlení na budoucí podobu architektonické produkce, svědčí jejich přijetí místními stavebními podnikateli. Stavitelská firma Václava Dvořáka a bratrů Kubových vyvinula koncem 20. let koncepci „vertikálního bydlení“ přejímající inovace řadových rodinných domů, s nimiž jsme se mohli setkat již u staveb v kolonii Nový dům. Tyto typové stavby umožňovaly značné finanční úspory a zároveň představovaly moderní bydlení s řadou prostorových, funkčních i estetických kvalit.

Domy byly stavěny bez sklepů, protože ty by znamenaly navýšení ceny, a provozní zázemí jako garáž, kotelna, prádelna nebo pokoj služky bylo umístěno v přízemí. V prvním patře se nacházela kuchyně (určená pouze k přípravě jídel), hala se schodištěm a obývací pokoj (plnil funkci odpočinkového prostoru), druhé patro bylo určeno ložnicím (rodičů a dětí

zvlášť) a sociálnímu zařízení (tady již bylo samozřejmostí). V podkroví mohla být umístěna komora nebo hostinský pokoj, který vedl na střešní terasu. Dům měl hloubkovou trojtraktovou dispozici určenou malou šířkou parcely, což znamenalo úsporu při koupi stavebního pozemku i malé náklady na údržbu fasád a chodníku. Řadová zástavba navíc eliminovala finanční náklady spojené se stavbou štítových stěn a jejich základů a zároveň zlepšovala tepelnou izolaci sousedních domů.

Řadové rodinné domy Václava Dvořáka a bratří Kubových najdeme v mnoha městských částech. Jejich fasády se vyznačují minimální estetikou, použitím černých a bílých opaxitových nebo keramických obkladů, prosklenými arkýři a balkony a také charakteristickými kazetovými korunními římsami.<sup>36</sup>



**Obr. 11 Nájemní dům, Hvězdárenská**  
(Zdroj: DVOŘÁK, V.: Václav Dvořák, Vilém a Alois Kuba: brněnští stavitelé 30. let)

---

<sup>35</sup> BAM. Malý nájemní dům [online]. 2013 [cit. 2013-01-28]. Dostupné z: <http://www.bam.brno.cz/objekt/c181-maly-najemni-dum?filter=code>

<sup>36</sup> DVOŘÁK, Václav, Petr PELČÁK a Ivan WAHLA. Václav Dvořák, Vilém a Alois Kuba: brněnští stavitelé 30. let. Brno: Spolek Obecní dům, 2002, 121 s.

*Malé nájemní domy 1932-33, Březinova 1612,1614,1630/46,46a,48, arch. Václav Dvořák, Alois Kuba, Vilém Kuba (5)*



**Obr. 12 Malé nájemní domy, Březinova**  
(Zdroj: DVOŘÁK, V.: Václav Dvořák, Vilém a Alois Kuba: brněnští stavitelé 30. let)

*Řadové domy na Hvězdárenské 6 ,8, 10 (1933-34); arch. Alois Kuba, Vilém Kuba (6)*

Jedná se o typ čtyřpodlažního řadového domu, který tvoří vysoký standard moderního rodinného domu pro střední vrstvy. Šířka domu 5,5 m, hloubka 13,2 m. Schodiště při štítové stěně, ve středním traktu domu komunikační hala. V přízemí je umístěna garáž a příslušenství, v prvním patře do ulice kuchyň a do zahrady obývací pokoj, ve druhém patře ke každé fasádě ložnice s koupelnou ve středním traktu a v posledním podlaží do ulice sušárna s terasou do zahrady. Silný výtvarný počín uliční fasády byl založen na dvojpodlažním, horizontálně děleném a světlou keramikou obloženém centrálním arkýři, kontrastním černém keramickém obkladu soklu a převýšené omítané ploše fasády perforované v horní části jen trojicí úzkých větracích křídel a zakončené subtilní keramikou obloženou římsovou. Nejlepším příkladem tohoto typu stavby (který byl opakovaně realizován na ulici Střední 27-51, 1933-34) je trojdům ve Hvězdárenské ulici. V jednodušší variantě lze tento typ spatřit i na protější straně ulice (Hvězdárenská 1a-7, 1933-34) a v sousední ulici Lužické (15-21, 1934-35). Motiv dvojpodlažního, keramikou obloženého arkýře si Vilém Kuba ověřil na blízkém koncovém řadovém domě (Tůmova 10), jehož výtvarná působivost vychází z neobvyklého použití černé obkladové keramiky i z interpretace motivu zakončení arkýře a „odříznutím“ hmoty domu keramikou obloženým schodišťovým rizalitem, který přechází do vstupní markýzy vysunuté až k chodníku.<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> PELČÁK, Petr a Vladimír ŠLAPETA. Brno: architektura 1918-1939 = architecture 1918-1939. Brno: Centrum architektury, c2011, 392 s. ISBN 978-80-260-0943-6., str. 130



**Obr. 13 Domy na Hvězdárenské 6, 8, 10**  
(Zdroj: [www.bam.brno.cz](http://www.bam.brno.cz))

*Řadové domy 1926-1928, Marie Stejskalové 48-58, Eliášova 1-17, 21-31, Kameníčková 24,26,31, Alois Kuba (7)*

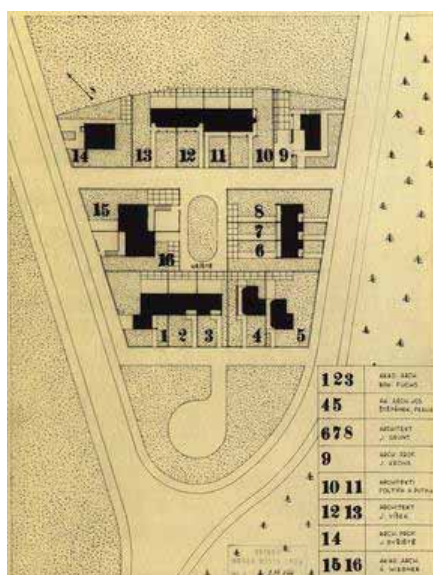


**Obr. 14 Řadové domky v ulici Marie Stejskalové**  
(Zdroj: [www.bam.brno.cz](http://www.bam.brno.cz))

*Domy na Mučednické a Minské, 1940, RD Minská 5, stavitel František Hrdina (8)*

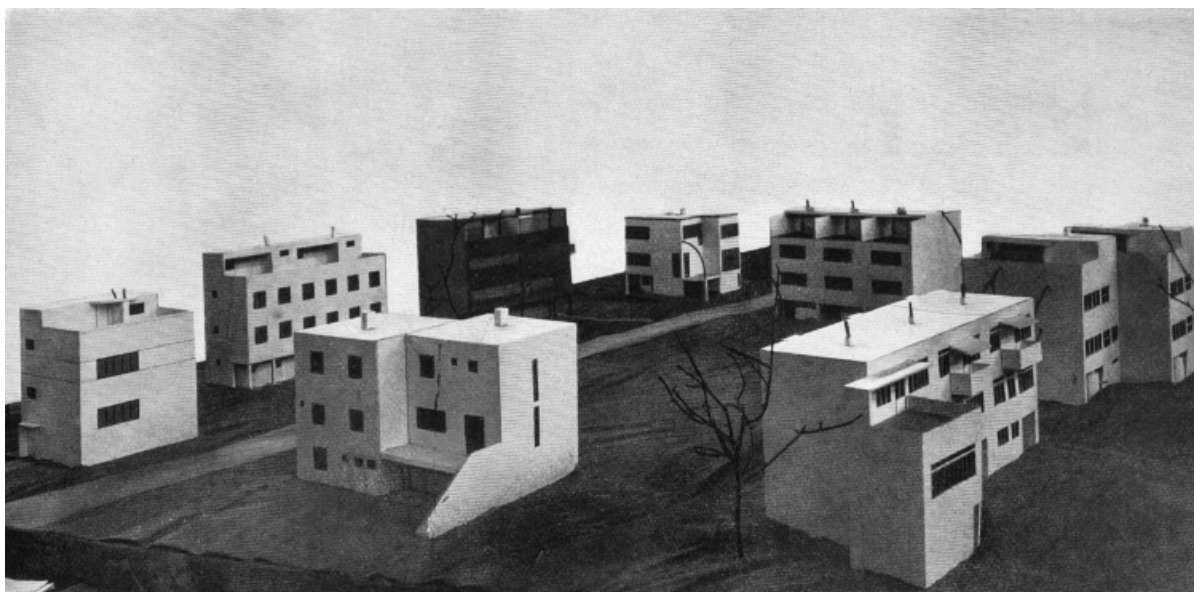
***Kolonie Nový dům 1928, Bráfova 109 a 111, Drnovická 2–10, Petřvaldská 2–10 a Šmejkalova 144–148, architekti: Fuchs, Grunt, Víšek, Wiesner, Syříš, Foltýn, Putna, Kroha, Štěpánek (9)***

V roce 1928 se na nově zbudovaném brněnském Zemském výstavišti uskutečnila u příležitosti desátého výročí založení republiky Výstava soudobé kultury v Československu. Součástí tohoto rozsáhlého architektonického projektu byla i výstavní kolonie Nový dům v Brně-Žabovřeskách, kde vznikla podle návrhů předních domácích architektů skupina šestnácti malých rodinných domů s minimálním stavebním programem. Kolonie navazovala na jiné podobné evropské projekty, z nichž k nejvýznamnějším patří stuttgartská kolonie Weissenhofsiedlung, zbudovaná podle urbanistického návrhu Ludwiga Miese van der Rohe v rámci výstavy Die Wohnung v roce 1927.



**Obr. 15 Návrh na zastavovací plán kolonie "Nový dům"**

Brněnská varianta iniciovaná soukromými staviteli Čeněk Rullerem a Františkem Uherkou a podpořená Svazem československého díla měla prezentovat moderní úsporné individuální bydlení pro střední vrstvu, s předem zadanou výškou a kubickým tvarem domů. Jedním z cílů organizátorů bylo vytvořit prostor pro experimentální výstavbu, která by se pokusila řešit otázky týkající se nových materiálů, konstrukcí a dispozičních inovací při stavbě rodinného domu. Na vybraném pozemku pod Wilsonovým lesem stanovili Bohuslav Fuchs a Jaroslav Grunt, na základě půdorysů domů dodaných devíti architekty, rozvržení a parcelaci území. Domy byly rozmístěny volně po obvodu klínovitého pozemku s vnitřní společnou parkovou plochou, která je dnes rozdělena na soukromé oplocené zahrádky.



**Obr. 16 Model kolonie Nový dům**  
(Zdroj: [www.bam.brno.cz](http://www.bam.brno.cz))

O tom, jak problematické však bylo přijímání progresivních myšlenek nové architektury ze strany veřejnosti, svědčí problémy spojené s prodejem domů během konání Výstavy soudobé kultury v Československu. Zvláště inovace týkající se změn ve funkčním rozvržení vnitřních prostor narazily na nepřipravené publikum. Stavitelé proto žádali architekty, aby jim počkali s vyplacením honorářů, protože po několika měsících od otevření kolonie nebyl dosud žádný dům prodán: Výstava moderního bydlení, nedojde-li k povolení prodloužení do konce listopadu t. r. [1928], bude uzavřena. Prodloužení jistě nepřinese víc než dosud, zvláště všední dny budou velmi slabé a z dosavadních výsledků jest viděti naprostý neúspěch celé akce. [...] Měli jsme nejlepší úmysly, stavby jsou způsobilé k prodeji, dosud však není prodán z domů ani jeden a zájemců jest velmi málo, ač snažíme se jak insercí, tak prostřednictvím zprostředkovatelů dáti domy na trh, stojí v dopise od stavitelů Rullera a Uherky, adresovaném Jaroslavu Gruntovi.

Poválečný osud kolonie Nový dům nebyl o mnoho šťastnější. Malé rodinné domy s prostorově omezenou dispozicí, určené pro mladé rodiny, byly za socialismu využívány jako vícegenerační, což vedlo k řadě přestaveb a výrazných zásahů do původní koncepce staveb. Velkou roli sehrála také dosud neexistující památková ochrana objektů i urbanistického celku kolonie. V dnešní době je proto její podoba zcela změněna a jednotlivé domy se již dají jen těžko rozpoznat.<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> BAM. Kolonie Nový dům [online]. 2013 [cit. 2013-01-28]. Dostupné z: <http://www.bam.brno.cz/objekt/c185-kolonie-novy-dum?filter=code>

### 3.3 VÝVOJ BYTOVÉ VÝSTAVBY MEZI LETY 1939 – 1950

V období 2. světové války se nové byty téměř nestavěly a stavební fond se neudržoval, část bytů byla zničena válečnými událostmi. V posledních válečných dnech také shořel archiv městského stavebního úřadu, a proto prameny k určení autorství a studiu plánové dokumentace meziválečných staveb ve městě chybí. Poválečná společnost nálety i boji poničeného města bez části českých elit a Židů zabitých nacisty i vyhnaných Němců, zato však se sovětskými poradci a plíživou infekcí stalinismu, se již v krátké době zbývající do komunistického puče nedokázala navrátit do předválečné atmosféry generující vznik kvalitní architektury.

V roce 1948 byly soukromé architektonické kanceláře zestátněny, řada stavebních podnikatelů perzekvována, později v padesátých letech i mnozí moderní architekti souzeni ve vykonstruovaných procesech (B. Fuchs) a uvěznění (B. Rozehnal, V. Dvořák, F. Kuba). Funkcionalistická architektura symbolizující první republiku se stala tématem, o němž se nesmělo publikovat, bádát, či učit (vyjma krátkého období 1964-1970), a přestala být společností ceněna. Budovy zůstaly bez údržby a nutné stavební úpravy byly prováděny velmi neurvale upadlým socialistickým stavebnictvím.<sup>39</sup>

Z celkového počtu bytů v roce 1950 bylo cca 50 % starších 70 let. (Údaj může být zavádějící, neboť se jedná o celou tehdejší Československou republiku a je známo, že starší byty byly především na Slovensku, kterého se stavební ruch 20. a 30. let dotkl mnohem méně než českých zemí.)

V prvních poválečných letech dochází k příznivému populačnímu vývoji, ale k velmi malému počtu nově postavených (případně regenerovaných) bytů. Bydlení se stává vážným úzkým profilem v životní úrovni obyvatelstva.

Nové obytné soubory se staví ještě v duchu zásad předválečného funkcionalismu. Dochází k prvním pokusům použít prefabrikované stavební prvky.<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup> PELČÁK, Petr a Vladimír ŠLAPETA. Brno: architektura 1918-1939 = architecture 1918-1939. Brno: Centrum architektury, c2011, 392 s. ISBN 978-80-260-0943-6., str. 130, str. 18

<sup>40</sup> CÍSAŘ, Jaromír a Jaroslav REKTOŘÍK. Ekonomika bydlení I: (vybrané problémy). Vyd. 1. Brno: Masarykova univerzita, 1999, 75 s., [18] s. příl. ISBN 80-210-2240-x. str. 62



### 3.4 VÝVOJ BYTOVÉ VÝSTAVBY MEZI LETY 1950 – 1960



**Obr. 17 Pohled na novou poválečnou výstavbu**  
(Zdroj: SLAVÍČKOVÁ. Brno: staré pohlednice)

#### 3.4.1 Vývoj bytové výstavby na území ČR

V padesátých letech přichází růst bytové výstavby. Staví se obytné soubory využívající historické motivy, které se vyznačují utvářením uzavřených celků a vytvářením vnitřních obytných ploch. (např. Poruba v Ostravě). Postupně se pak začíná upouštět od blokové výstavby. Domy sice ještě často kopírují uliční čáru bloku, vnitřní bloky se však stávají přístupné z ulice. Příznivě působí malý počet podlaží stavěných domů.

#### 3.4.2 Vývoj bytové výstavby na území Žabovřesk

Typické čtyřpodlažní domy se stavěly v Žabovřeskách ve třech lokalitách. Mezi ulicemi Korejskou a Zborovskou, nedaleko této lokality poté u ulic Pod Kaštany – Šumavská – Kounicova. A nakonec v lokalitě Pod Wilsonovým lesem.

#### 3.4.3 Vybrané nemovitosti

*Sídlíště Žabovřesky I. – ulice Zborovská, Jindřichova, Korejská aj, 1950-1956, architekti Josef Luc a Vítězslav Unzeitig (10)*

V padesátých letech zde vzniklo sídlíště v duchu socialistického realismu, cihlová zástavba do čtyř podlaží mezi ulicemi Zborovskou a Korejskou, od Spojovací po Jindřichovu ulici.





**Obr. 18** Letecký pohled na Zborovskou, Korejskou a Chládkovu  
(Zdroj: [www.maps.google.com](http://www.maps.google.com))

***Výstavba pod Wilsonovým lesem – ulice Bráfova, Šmejkalova, Fanderlíkova, Dunajevského (11)***

Komorní sídliště čtyřpodlažních bytových domů vyplňuje volné plochy na území nízkopodlažní zástavby rodinnými domy pod Wilsonovým lesem. Čtvercový půdorys bloků domů navazuje na dříve postavené rodinné domy a uzavírá blok kolem vnitřního parku s dětskými hřišti a školkou, které stejně jako obchody v parteru doplňují občanskou vybavenost také pro obyvatele rodinných domů.<sup>41</sup>



**Obr. 19** Situace bytových domů  
(Zdroj: VRABELOVÁ, R. a P. HRŮŠA. Brno - architektura 1945-1990)

---

<sup>41</sup> VRABELOVÁ, Renata a Petr HRŮŠA. Brno - architektura 1945-1990: [průvodce po poválečné brněnské architektuře] = Brno - architecture 1945-1990 : [Brno after 2nd World War architecture guide. Brno: Centrum architektury, c2009, 262 s. ISBN 978-80-254-5996-6., str. 54



**Obr. 20 Letecký pohled na ulice Bráfova a Fanderlíkova**  
(Zdroj: [www.maps.google.com](http://www.maps.google.com))

***Bytové domy Kounicova, Šumavská a Pod Kaštany 1956-1957, arch. Polášek, Kroha, Kuba (12)***

Na rozhraní městských částí Brno – Žabovřesky a Brno – město vznikají bytové domy podle společného projektu Josefa Poláška, Jiřího Krohy a Viléma Kuby z roku 1956-1957. Jedná se o domy na ulicích Kounicova, Šumavská a Pod Kaštany.

Je zde aplikovaná pravidelná kompozice s důrazem na symetrii, vycházející z renesančních teorií ideálních měst, je jednou z kompozičních pravidel sorely. Velkým přínosem těchto domů bylo a dodneška je obytnost vnitřních, parkově upravených dvorů, pravidlo umisťování předškolních představení do vnitrobloku a také dostupnost občanské vybavenosti, umístěné v parteru bytových domů.<sup>42</sup>

---

<sup>42</sup> VRABELOVÁ, Renata a Petr HRŮŠA. Brno - architektura 1945-1990: [průvodce po poválečné brněnské architektuře] = Brno - architecture 1945-1990 : [Brno after 2nd World War architecture guide. Brno: Centrum architektury, c2009, 262 s. ISBN 978-80-254-5996-6. Str. 74





**Obr. 21** Letecký pohled na ulice Pod Kaštany a Šumavská  
(Zdroj: [www.maps.google.com](http://www.maps.google.com))



**Obr. 22** Komplex bytových domů na ulici Kounicova-Šumavská-Pod Kaštany

### **3.5 VÝVOJ BYTOVÉ VÝSTAVBY MEZI LETY 1960 – 1990**

#### **3.5.1 Vývoj bytové výstavby na území ČR**

Po druhé světové válce se začíná stavebnictví zprůmyslňovat. Tradiční technologie byly nahrazovány používáním prefabrikátů. Panelová výstavba měla tehdy zajistit rychlé a levné bydlení. Domy již nebyly stavěny do bloků (bloková zástavba s vnitřními dvory), ale preferuje se tzv. sídlištní neboli volná zástavba. Z města mizí tradiční městotvorné prvky, jako jsou ulice a náměstí. Dochází ke zvětšování a zvyšování obytných domů, které vedou k větším rozestupům mezi domy a svým měřítkem negativně působí na obytnost prostředí.

V 70. letech se bytová otázka stává jednou z priorit hospodářských plánů a v těchto letech je také dokončeno nejvíce bytů. Podíl bytů v rodinných domech klesá z 35% v r. 1960 na 25,4 % v r. 1977 (v celém tehdejší Československu). Nejobvyklejší formou bytové výstavby byla výstavba družstevní (více než 30 % nově postavených bytů), významná byla i výstavba podniková. Mezi lety 1971-1980 tvořila asi 18 % veškerých nově postavených bytů.

#### **3.5.2 Vybrané nemovitosti**

##### ***Sídliště Žabovřesky II, 1966 – 1980***

***Architekti František Kočí, Michal Steinhauser, František Durd'a aj. (13)***

Mezi lety 1966- 1977 bylo podle projektu Františka Kočího a Milana Steinhausera aj. realizováno sídliště Žabovřesky. Celková koncepce zahrnovala 3800 bytů pro 12 500 obyvatel. Sídliště se nachází u hranice s městskou čtvrtí Královo Pole, zde ho ohraničuje ulice Hradecká, dále je prořato dvěma významnými komunikacemi - Žabovřeskou a Královopolskou ulicí. Centrem sídliště je Makovského náměstí s nákupním střediskem Rubín. Druhé méně významnější středisko občanské vybavenosti se nachází na náměstí Svornosti.



**Obr. 23 Letecký pohled na strukturu sídliště s obchodním centrem**  
(Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))

Typickým domem je čtyřpatrový relativně malý bodový dům, jehož drobné měřítko dobře koresponduje s okolní starší zástavbou.



**Obr. 24 Typický čtyřpodlažní bytový dům dokončený v roce 1971**  
(Zdroj: Pozemstav buduje)

Urbanistická koncepce je dosti nepřehledná. Skládá se z jednotvárných prvků propojených komplikovanou sítí přístupových cest. Orientace je dosti složitá. Všechny domy jsou striktně orientovány ke světovým stranám. Jsou kobercově rozesety, avšak nemají pravidelné rozestupy od sebe ani pravidelné vzdálenosti od komunikace. Nekopírují ani specifika terénu. Nicméně toto prostředí má příjemné lidské měřítko a dnes již dokonale splynulo s okolní zelení. Přestože se dokázalo odprostit od tradičních městotvorných prvků jako jsou ulice, blok apod., nacházíme zde příkladnou ukázkou modernistického pojetí

urbanismu, a sice volnou zástavbu a „bydlení v zeleni“. Typově odlišnou výstavbu najdeme na okrajích sídliště v ulici Vychodilova, kde stojí skupina čtyř dvanáctipodlažních domů, v ulici Voroněžská, kde bylo těchto domů postaveno sedm a v ulici Luční, kde byly postaveny tři deskové domy, poněkud nešťastně dovnitř původního bloku rodinných domů.



**Obr. 25** Letecký pohled na sídliště Žabovřesky  
(Zdroj: *STAVOPROJEKT BRNO 1948-1988*)

Celé sídliště má 185 domů, z toho 171 bodových a 14 výškových. Z celkového počtu 3800 bytů bylo postaveno 286 garsonek, 451 jednopokojových bytů, 1629 dvoupokojových a 1427 třípokojových. Celkový investiční náklad činil 850 milionů korun.



V Žabovřeskách nelze opomenout také soubory rodinných domů, které byly v rámci sídlišť řešeny. Jedná se o:

***Rodinné domy Pod Palackého vrchem, 1970 – 1974, architekt Bedřich Rozehnal***

***Rodinné domy G. Preissové, Kainarova, Chlubnova, Terasová, Zeyerova, Colova, Vrázova, Závětrčí, Strmá, Příkrá, Zákoutí, Vychodilova (14)***



**Obr. 26 Rodinné domy**  
(Zdroj: VLASÁKOVÁ: Brno-Žabovřesky: historie a současnost)



**Obr. 27 Řadové domy na ulici Zákoutí**  
(Zdroj: VLASÁKOVÁ: Brno-Žabovřesky: historie a současnost)

## **3.6 VÝVOJ BYTOVÉ VÝSTAVBY OD ROKU 1990 AŽ PO SOUČASNOST**

### **3.6.1 Vývoj bytové výstavby na území ČR**

Se změnou politického a hospodářského vývoje po roce 1989 dochází v 90. letech i ke změnám v bytové výstavbě. Opouští se od výstavby velkých sídlišť na volných plochách a dochází k návratu tradičních technologií. Po roce 1989 došlo na zrušení státních dotací na bytovou výstavbu a tím pádem se i snížila nabídka nových bytů. Počet zahájených bytů klesl mezi lety 1990 až 1993 více než 8krát. Od roku 1993 se začala výstavba nových bytů pomalu zlepšovat. Novým prvkem v bydlení se stávají obytné soubory (především rodinných domů) na okrajích velkých měst.

Nejvíce bytů bylo zahájeno v letech 1999 a 2000 a potom v letech 2006 a 2007.

Silný pokles je zaznamenán hlavně u družstevní, komunální a podnikové výstavby. Nárůst zaznamenává rodinná výstavba. U výstavby bytových domů je nejvyšší podíl určen pro prodej po dokončení výstavby.

Dnes hraje významnou roli také modernizace bytového fondu, budování nástaveb, vestaveb a přístaveb.

### **3.6.2 Vývoj bytové výstavby v Žabovřeskách**

Městská část Žabovřesky dneska již nemůže nabídnout tolik volných stavebních parcel a pozemků, a tak se novostavby umísťují spíše do míst původní zástavby. Nestaví se tzv. na zelené louce. Největší rezidenční projekty za posledních 10 let jsou umístěny kolem ulic Sochorova a Rosického náměstí. Další projekty nalezneme v ulicích Dunajevského, Haasova, Junácká, či v lokalitě Pod Palackého vrchem či Bochořákova.

### **3.6.3 Vybrané nemovitosti**

#### ***Bytový dům Duha, Dunajevského, termín dokončení 2013, 6 jednotek (15)***

Bytový dům DUHA je umístěn na konci slepé části ulice Dunajevského. Dům má tři nadzemní podlaží, přičemž podkroví je vytvořené v sedlové střeše. V nadzemních podlažích je 6 bytových jednotek s dispozicemi 2+kk a 3+kk o různých podlahových plochách, nejmenší byt má velikost 36,7 m<sup>2</sup>, největší 101,2 m<sup>2</sup> (plocha bez teras a sklepů). V podzemním podlaží je jedna dvougaráž, dvě garáže a 2 parkovací místa. Parkovací možnosti doplňují dvě nekrytá parkovací místa na vlastním pozemku. Bytová část má samostatný vstup z ulice



Dunajevského a je propojena s podzemním podlažím schodištěm. Vytápění všech jednotek a ohřev TUV zajišťuje plynový kondenzační kotel, topná voda je do každé jednotky předávána prostřednictvím stanice Modusat se zásobníkem TUV.

Nejmenší jednotka 2+kk s podlažní plochou 36,7 m<sup>2</sup> stojí 2 220 000 Kč, tedy 60 490 Kč/m<sup>2</sup>. Nejdražší byt 3+kk s podlažní plochou 101,2 m<sup>2</sup> je nabízen za 5 180 000 Kč, tedy asi 57 000 Kč/m<sup>2</sup>. Parkování nebo garáž nejsou v ceně zahrnuty.



**Obr. 28 DUHA - vizualizace pohledu ze dvora**  
(Zdroj: [www.novostavby-brno.cz](http://www.novostavby-brno.cz))

### ***Vila Monika, Královopolská, termín dokončení 2012 (16)***

Novostavba bytových jednotek o velikosti 1+kk, 2+kk a 3+kk s vlastním parkovacím místem ve vnitrobloku bytového komplexu. K dispozici je celkem 12 bytových jednotek s tím, že bytová jednotka 1+kk má velikost 26,48 m<sup>2</sup>, jednotky 2+kk jsou od velikosti 39,24 m<sup>2</sup> do 65,07 m<sup>2</sup>, jednotky o velikosti 3+kk jsou od velikosti 62,18 m<sup>2</sup> do 76,34 m<sup>2</sup>. Dva byty ve čtvrtém patře mají k dispozici terasu o velikostech (4,76 m<sup>2</sup> a 4,65 m<sup>2</sup>). V rámci pozemku je v jeho zadní části umístěn zahradní altán se zahradním grilem, který bude určen pro všechny majitele bytových jednotek, jako společná prostora pro odpočinek a relax.



**Obr. 29 Vila Monika - vizualizace z ulice**  
(Zdroj: [www.vilamonika.cz](http://www.vilamonika.cz))

### ***Rezidence Sochorova, dokončení 2013 (17)***

Bytový projekt Rezidence Sochorova je navržen jako součást uceleného bloku navazujícího na připravovaný administrativní komplex. Komplex obsahuje celkem 63 bytů a má 6 nadzemních podlaží. Bytové jednotky jsou řešeny ve dvou samostatných vstupech. Komplex nabízí byty od 1+kk po 4+kk. Velikosti bytů bez balkónů a teras se pohybují mezi 39,67 m<sup>2</sup> až 98,95 m<sup>2</sup>. Každý byt má balkón nebo terasu. Standardem je sklep popř. samostatná komora v každém bytě, vlastní měření spotřeby energií s možností individuálního nastavení ohřevu TUV a vytápění. Cena bytů se pohybuje mezi 1 722 000 Kč až po 5 868 000 Kč, tedy v rozmezí 43 000 Kč/m<sup>2</sup> – 85 000 Kč/m<sup>2</sup>.



**Obr. 30 Rezidence Sochorova - pohled exteriér**  
(Zdroj: [www.sochorova.cz](http://www.sochorova.cz))

### ***Rezidence Rosického náměstí (18)***

Výstavba nových bytů s terasami a s parkovacími místy v podzemním podlaží domu v pěkné lokalitě v oblasti s výbornou občanskou vybaveností. Jedná se o bydlení v těsné blízkosti Wilsonova lesa, možnost sportovního vyžití ve sportovním areálu Rosnička, množství kulturních zařízení a restaurací.



**Obr. 31 Rezidence Rosického nám. - vizualizace exteriér**  
(Zdroj: [www.nejlepsibydleni.cz](http://www.nejlepsibydleni.cz))

### ***Bytový dům Kovařovicova (19)***

Bytový dům nabízí byty od 30 m<sup>2</sup> do 90 m<sup>2</sup> dispozičně řešené jako 1+kk až 3+1, i mezonety. Celkem 43 bytových jednotek. Každý byt má ložii, balkón, terasu. Některé i vlastní zahradu.



**Obr. 32 Vizualizace byt. domu Kovařicova**  
(Zdroj: [www.portalbrno.cz](http://www.portalbrno.cz))

### ***Bytový dům Kovářka (20)***

Novostavba bytového domu „Kovářka“ se nachází na ulici Haasova a byl dokončen v srpnu roku 2011. Obsahuje celkem 51 bytových jednotek s plochou od 23 do 116 m<sup>2</sup>. Nabízí byty 1+kk, 2+kk, 3+kk, 3+1 a 4+kk, byty jednopodlažní, ateliery i mezonety, byty s balkonem, terasou nebo vlastní zahradou.

Bytový komplex „Kovářka“ nabízí klidné bydlení v uzavřeném areálu s dětským hřištěm a rybníčkem. Přístup do areálu bude možný jen pro jeho obyvatele a jejich návštěvníky. Každému bytu náleží minimálně jedno parkovací místo. V komplexu najdete celkem 6 garáží, 24 podzemních garážových stání a 23 venkovních stání pod pergolou.



**Obr. 33 Kovářka - vizualizace čelního pohledu**  
(Zdroj: <http://www.kovarka.cz/>)

### ***Byty Horova 2013 (21)***

Projekt bytového domu Horova je navržen jako ucelený blok nové budovy, který není součástí žádného jiného objektu. Dům byl navržen pouze pro 10 bytových jednotek, zatímco spodní prostor byl navržen pro komerční využití. Stavba byla zahájena v červenci roku 2012, dokončení se předpokládá o rok později.

Budova má celkem 5 nadzemních podlaží. Bytové jednotky jsou řešeny v jednom samostatném vstupu. K dispozici jsou byty od 2+kk po 4+kk. Každý byt má vlastní balkón nebo terasu. Standardem u každého bytu je sklep, popř. samostatná komora, vlastní měření spotřeby energií s možností individuálního nastavení ohřevu TUV a vytápění. Byty jsou rekuperovány. Každý byt je schopný si sám zajistit výměnu vzduchu bez významných energetických ztrát.



**Obr. 34 Byty Horova - vizualizace pohled do dvora**  
(Zdroj: [www.byty-horova.cz/](http://www.byty-horova.cz/))

### ***Rezidence Bochořákova, 2012 (22)***

Projekt „Rezidence Bochořákova“ leží v severozápadní části Žabovřesk na okraji lesů a chráněných krajinných oblastí Palackého vrchu, komínských a medláneckých lesů. Díky svému umístění je zajištěn nádherný výhled na panorama města Brna. Tato rezidence zahrnuje dva bytové domy s celkem dvaceti osmi byty a jeden samostatně stojící rodinný dům. Výstavba byla zahájena na konci roku 2009, dokončena v roce 2012.





**Obr. 35 Vizualizace - Rezidence Bochořákova**  
(Zdroj: [www.byty-bochorakova.cz](http://www.byty-bochorakova.cz))

Blok A je třípodlažní bytový dům, který obsahuje 14 bytů o velikostech od 60 m<sup>2</sup> do 119 m<sup>2</sup>. Byty v přízemí mají nejen terasu, ale i zahrádku, byty ve 2. a 3. patře mají lodžie a balkony od 11,2 m<sup>2</sup> do 25 m<sup>2</sup>.

Blok B je čtyřpodlažní bytový dům, velikosti jeho bytů se pohybují od 50 m<sup>2</sup> do 112 m<sup>2</sup>. Ceny jednotlivých bytů jsou odvozeny od podlahové plochy bytu, umístění v domě podle patra i podle orientace ke světovým stranám. Ceny se pohybují od 5 900 000 – 7 900 000 Kč, tedy cca 50 000 Kč/m<sup>2</sup> – 66 000 Kč/m<sup>2</sup>. Každý z bytů má k dispozici garážové stání, je možnost dokoupit si i druhé stání. Byty v nejvyšších podlažích jsou cenově nejdražší.

Samostatně stojící rodinný dům - jedná se o přízemní dům 4+kk, který má tři ložnice, prostorný obývací pokoj s kuchyňským koutem, halu, sklad, technickou místnost, vše o celkové podlahové ploše 142 m<sup>2</sup>, terasu 28 m<sup>2</sup>, samostatně stojící sklad 9 m<sup>2</sup>, garáž pro dvě auta 32 m<sup>2</sup> a zahradu 100 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha včetně oplocení zahrady 360 m<sup>2</sup>.

### ***Sochorova resort, 2008 (23)***

Urbanistické studie slibují do budoucna přetvoření ulice Sochorové na ulici s parametry městské třídy včetně přeložení tramvajové trasy, která dnes protíná Sochorovu v severní části. Nejatraktivnější je blízkost tzv. Žabovřeských luk, které se mají dále sportovně rozvíjet a stát se sportovním a rekreačním centrem pro všechny přiléhající městské části.

Sochorova resort je bytový dům sestávající ze dvou samostatných vstupů, každý vybaven výtahem. V přízemí (parteru) a v suterénu domu je umístěno příslušenství bytů (sklepní kóje, kočárkárny, sušárny, kotelna) a kryté parkovací stání, které je přístupné po samostatném vjezdu z kryté rampy.

Tento komplex obsahuje 45 bytů ve velikostech od 1+kk až po 4+kk a podlažní ploše od 21,5 m<sup>2</sup> – 120,0 m<sup>2</sup>. Má šest nadzemních a jedno podzemní podlaží.

Východní terasa na střeše přízemí (1. NP) tvoří příslušenství bytů umístěných ve 2. NP. Plochy soukromé zeleně budou řešeny komplexně, na co největší ploše bude osazena zeleň extenzivního typu – v kombinaci s pochozí dlažbou části terasy navazující na dispozice obytných místností.



**Obr. 36 Vizualizace Sochorova resort**  
(Zdroj: [www.avrioinvest.cz](http://www.avrioinvest.cz))

## 4 NÁHLED NA STAV REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ V BRNĚ A ŽABOVŘESKÁCH

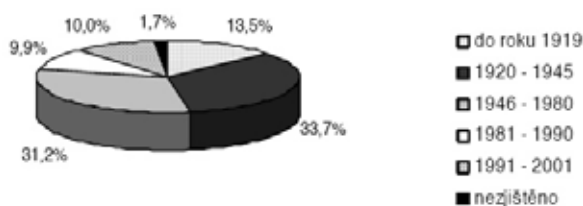
V následující krátké kapitole si uvedeme náhled na stav rezidenčních nemovitostí v celém Brně a Žabovřeskách jako úvod do kapitoly o současném trhu s byty v Žabovřeskách. Informace byly čerpány z různých statistik, především z ČSÚ. V příloze G naleznete pro porovnání tabulku dlouhodobého vývoje bytové výstavby v Čechách od roku 1948 rozdělenou podle typu bytů.

### 4.1 MĚSTO BRNO

U bytových domů převládá výstavba z let 1946–1980 (42,0 %), dále výstavba z let 1920–1945 (27,1 %), výstavba do r. 1919 tvoří 13,4 %, výstavba v letech 1981–1990 tvoří 11,6 % a nejmenší podíl má výstavba mezi lety 1991–2001 (4,0 %).<sup>43</sup>

CHARAKTERISTIKA DLE STÁŘÍ TRVALE OBYDLENÝCH DOMŮ								
Období výstavby	RD		Bytové domy		Ostatní		Celkem	
	počet	%	počet	%	počet	%	počet	%
do roku 1919	3 364	13,4	1 170	13,4	118	20,0	4 652	13,5
1920 - 1945	9 112	36,4	2 358	27,1	114	19,3	11 584	33,7
1946 - 1980	6 901	27,5	3 656	42,0	151	25,6	10 708	31,2
1981 - 1990	2 335	9,3	1 018	11,6	42	7,1	3 395	9,9
1991 - 2001	3 008	12,0	347	4,0	95	16,1	3 450	10,0
nezjištěno	338	1,4	162	1,9	70	11,9	570	1,7

Stáří trvale obydlených domů



Obr. 37 Pro porovnání údaje SLDB 2001  
(Zdroj: www.cszo.cz)

<sup>43</sup> GENEREL BYDLENÍ MĚSTA BRNA 2008. Brno [online]. [cit. 2013-04-28]. Dostupné z: [http://www.brno.cz/fileadmin/user\\_upload/sprava\\_mesta/magistrat\\_mesta\\_brna/BO/generel/generel\\_2008.pdf](http://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/BO/generel/generel_2008.pdf)

Podle SLDB z roku 2001 žilo v bytě v bytovém domě v průměru 2,38 osob, bylo zde v průměru 2,3 obytných místností, na jednu místnost větší než 8 m<sup>2</sup> v průměru připadlo 1,05 osob. Celková plocha bytu v bytovém domě činila průměrně 62,1 m<sup>2</sup> a obytná plocha 39,3 m<sup>2</sup>.<sup>44</sup>

Průměrný počet osob na 1 byt byl v roce 2008 celkem 2,28 osoby a bylo zde v průměru 2,53 obytných místností. Průměrná celková plocha bytů byla v roce 2008 celkem 70,6 m<sup>2</sup>. Z toho v RD 102,7 m<sup>2</sup>, v BD 58,6 m<sup>2</sup>.<sup>45</sup>

Podle SLDB z roku 2001 patřilo dle vlastnictví 41,8 % bytových domů obcím či státu, 27 % patřilo stavebním bytovým družstvům a zbytek jiným vlastníkům – viz tabulka níže.

CHARAKTERISTIKA DLE VLASTNICTVÍ								
Právní důvod užívání bytu	RD		Bytové domy		Ostatní		Celkem	
	počet	%	počet	%	počet	%	počet	%
soukromá fyz.osoba	29 747	97,7	11 401	9,5	159	23,7	41 307	27,2
obec, stát	146	0,5	50 370	41,8	222	33,1	50 738	33,5
stav.byť.družstvo	5	0	32 964	27,3	-	-	32 969	21,7
zahraniční vlastník	7	0	138	0,1	5	0,7	150	0,1
práv.osoba založená za účelem privatizace	7	0	2 025	1,7	7	1,0	2 039	1,3
jiná právn.osoba	77	0,3	3 431	2,8	246	36,6	3 754	2,5
kombinace vlastníků	389	1,2	20 035	16,6	12	1,8	20 436	13,5
nezjištěno	83	0,3	227	0,2	21	3,1	331	0,2
celkem	30 461	100	120 591	100	672	100	151 724	100
Údaje ČSÚ - SLDB 2001								

Obr. 38 Charakteristika dle vlastnictví, SLDB 2001  
(Zdroj: www.czso.cz)

Nejvíce staveb bytů bylo zahájeno v roce 2004 a nejvíce dokončených bytů bylo v Brně v roce 2008.<sup>46</sup>

<sup>44</sup> Bytová výstavba v krajském městě Brně v letech 2000 až 2008 [online]. 2012 [cit. 2013-01-30]. Dostupné z: [http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/bytova\\_vystavba\\_v\\_krajskem\\_meste\\_brne\\_v\\_letech\\_2000\\_az\\_2008](http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/bytova_vystavba_v_krajskem_meste_brne_v_letech_2000_az_2008)

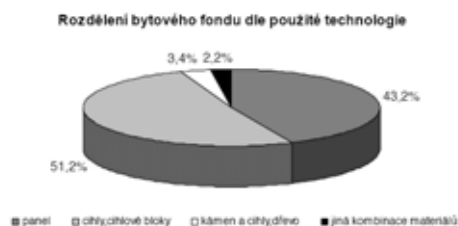
<sup>45</sup> Bytová výstavba v krajském městě Brně v letech 2000 až 2008 [online]. 2012 [cit. 2013-01-30]. Dostupné z: [http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/bytova\\_vystavba\\_v\\_krajskem\\_meste\\_brne\\_v\\_letech\\_2000\\_az\\_2008](http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/bytova_vystavba_v_krajskem_meste_brne_v_letech_2000_az_2008)



Z hlediska použité technologie bylo podle SLBD 2001 nejvíce bytů postavených z cihel a cihlových bloků a dále potom panelovou technologií.

CHARAKTERISTIKA DLE POUŽITÉ TECHNOLOGIE				
Technologie	Trvale obydlené			
	domy	%	byty	%
panel	3 183	9,3	65 508	43,2
cihly, cihlové bloky	27 061	78,8	77 754	51,2
kámen a cihly, dřevo	2 484	7,2	5 170	3,4
jiná kombinace materiálů	1 631	4,7	3 292	2,2
<b>Celkem</b>	<b>34 359</b>	<b>100,0</b>	<b>151 724</b>	<b>100,0</b>

Údaje ČSÚ - SLDB 2001



Obr. 39 Charakteristika podle použité technologie, SLDB 2001  
(Zdroj: www.czso.cz)

## 4.2 MĚSTSKÁ ČÁST ŽABOVŘESKY

Žabovřesky tvoří počtem obyvatel asi 6 % celkového obyvatelstva města Brna.

Žabovřesky jsou „nejstarší“ brněnskou městskou částí. Více než čtvrtina obyvatel (26,4 %) je ve věkové skupině 65 a více let.<sup>47</sup>

Podle SLDB bylo ke dni 1. 3. 2001 v m. č. Brno – Žabovřesky celkem 2 785 domů, z toho 2 197 rodinných a 560 bytových. Celkem trvale obydlených bytů bylo 9 663, z toho v RD bylo 2 628 a obydlených bytů v BD 7 008. Z těchto 7 008 trvale obydlených bytů bylo 15,6 % z období výstavby do roku 1945; 58,2 % z let 1946–1970; 22,9 % z let 1971–1990 a 1,9 % z let 1991–2001.

Průměr počtu osob / byt v BD byl 2,13. Počet obytných místností / byt byl 2,20.

Celková průměrná plocha bytů v BD byla 58,6 m<sup>2</sup>.

Intenzita bytové výstavby po roce 2000 byla v Žabovřeskách podprůměrná oproti ostatním městským částem. V letech 2000–2008 bylo dokončeno 381 bytů. Všechny jsou napojeny na kanalizační a plynovou síť, drtivá většina je zděných. Nejvíce se stavěly dvoupokojové a třípokojové byty.

<sup>46</sup> Bytová výstavba v krajském městě Brně v letech 2000 až 2008 [online]. 2012 [cit. 2013-01-30]. Dostupné z: [http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/bytova\\_vystavba\\_v\\_krajskem\\_meste\\_brne\\_v letech\\_2000\\_az\\_2008](http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/bytova_vystavba_v_krajskem_meste_brne_v letech_2000_az_2008)

<sup>47</sup> Bytová výstavba v krajském městě Brně v letech 2000 až 2008 [online]. 2012 [cit. 2013-01-30]. Dostupné z: [http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/bytova\\_vystavba\\_v\\_krajskem\\_meste\\_brne\\_v letech\\_2000\\_az\\_2008](http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/bytova_vystavba_v_krajskem_meste_brne_v letech_2000_az_2008)

#### 4.2.1 Cenová mapa žabovřesk

Pozemky rodinných domů se pohybují v relaci od 3500 Kč/m<sup>2</sup> až po 7000 Kč/m<sup>2</sup> v nejlukrativnějších oblastech kolem ulic Březinova, Tichého, Krondlova.

Ceny pozemků, na nichž stojí bytová výstavba z 50. let je cca. 3 550 Kč/m<sup>2</sup>. Pozemky na sídlištích mají cenu 2890 Kč/m<sup>2</sup>. Pozemky nad zástavbou v ulici Tábor mají cenu 4860 Kč/m<sup>2</sup>. Pozemky, na nichž stojí nová výstavba jsou v relaci od 2580 Kč/m<sup>2</sup> do 4210 Kč/m<sup>2</sup>.



Obr. 40 Cenová mapa Žabovřesk – výřez mapy  
(Zdroj: <http://gis.brno.cz>, cit. 20. 5. 2013)

## **5 ANALÝZA VLIVU HISTORICKÉHO VÝVOJE VÝSTAVBY NA SOUČASNÉ TRŽNÍ CENY V BRNĚ - ŽABOVŘESKÁCH**

Praktická část diplomové práce je věnována zpracování databáze bytových jednotek v bytových domech. Databáze bude analyzována jednoduchými statistikami a bude vyhodnoceno, která z vývojových fází výstavby je nejvíce preferována poptávajícími. K analýze bytů budou využita vlastní data shromážděná sběrem inzerátů. Podkladem budou databáze nemovitostí s informacemi o ceně nemovitosti ve zkoumané lokalitě a jejich samotný popis. Postup vyhodnocení těchto vstupů bude popsán níže.

### **5.1 VYTVOŘENÍ DATABÁZE, PODKLADY PRO ZPRACOVÁNÍ**

#### **5.1.1 Podklady pro cenové porovnání**

Základem pro vytvoření databáze je přístup k souboru prodejních či nabídkových cen nemovitostí. Tyto informace mohou poskytovat buď účastníci konkrétního obchodu (prodávající a kupující), nebo zprostředkovatelé obchodů. Jsou to například údaje realitních kanceláří, realitní inzerce, realitní periodika či webové stránky realitních serverů. Tato data bývají velmi stručná a jedná se zde pouze o nabídkové ceny, tedy ceny, které mohou být jednostranně ovlivněné představami prodávajících. Dalšími zdroji informací jsou instituce a agentury zabývající se sběrem dat o obchodech s nemovitostmi. Data lze tedy získat sběrem či použitím externí databáze. Zdroji informací jsou:

#### ***Tržní ceny nemovitostí***

*„Dosahované ceny nemovitostí jsou důležitým podkladem pro cenové porovnání. Údaje o skutečných realizovaných cenách nemovitostí jsou však prakticky nedostupné, navíc mohou být zatíženy řadou zkreslení.“*<sup>48</sup> Například u prodeje mezi příbuznými může být skutečná cena podstatně nižší, než je ta běžná nebo se může jednat o spekulativní prodej pro legalizaci špinavých peněz.

---

<sup>48</sup> BRADÁČ, Albert, et al. *Teorie oceňování nemovitosti*. VII. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2008. 736 str. ISBN 978-80-7204-578-5. str. 338.

## ***Realitní inzerce***

Realitní inzerce je jedním z důležitých zdrojů informací pro cenové porovnání. Je však důležité vzít na vědomí, že uváděné ceny inzerovaných nemovitostí bývají zpravidla nadhodnocené oproti ceně, která bude při prodeji nakonec dosažena. Pravidelným sledováním je pak možné ověřit si, jak cena nemovitosti v čase klesá, až z inzerce zmizí. Z toho lze usoudit, že dosažená prodejní cena bude blízká inzerované požadované ceně sledované nemovitosti.

## ***Vlastní databáze znalce***

Pro objektivní stanovení ceny nemovitostí je nezbytné, aby si každý odhadce vedl vlastní databázi cen a nájemného. Tato databáze se průběžně doplňuje, vždy s datem zapsání každé informace, eventuálně její změny a s uvedením pramene.<sup>49</sup>

### **5.1.2 Vlastní databáze nemovitostí**

Databáze bytů v lokalitě Brno – Žabovřesky byla vytvořena a zpracována za účelem zajištění zdrojových informací pro analýzu. Pro sběr dat byla použita realitní inzerce, jejímž hlavním zdrojem byl internetový portál [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), na kterém je k dispozici nabídka širokého spektra realitních kanceláří v dané lokalitě. Databáze byla vytvořena v období prosinec 2012 – duben 2013 a zahrnovala původně byty v bytových domech ve všech velikostních kategoriích. Z důvodu velkého rozsahu této databáze a z důvodu potřeby porovnání byla pro tuto analýzu dále použita jen omezená skupina nemovitostí.

Shromažďovány byly nabídky na prodej bytů v osobním vlastnictví a družstevních bytů, jejichž trh je z hlediska cílové skupiny i podmínek převodu a faktorů, které je ovlivňují, srovnatelný. Obecní byty nebyly předmětem sběru, protože se nejedná o reálný prodej a do jejich ceny vstupují z velké části i jiné faktory (např. doba předplaceného nájemného, možnost prodeje bytu do vlastnictví apod.) některé nekorespondují s ostatními sledovanými faktory. Ze sběru byly vyřazeny i inzeráty neobsahující údaje o ceně, protože by pro účely šetření měly nulovou hodnotu.

---

<sup>49</sup> BRADÁČ, Albert, et al. *Teorie oceňování nemovitostí*. VII. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2008. 736 str. ISBN 978-80-7204-578-5. str. 339.

Velikost bytu	Počet vyhledaných jednotek
1+1;1+kk	12
2+1;2+kk	69
3+1;3+kk	48
4+1;4+kk a větší	22

**Obr. 41 Počet nabízených bytů dle velikosti dispozice**

Kompletní databáze všech bytů obsahovala celkem 151 bytů, z toho 12 jednotek o velikosti 1+kk a 1+1, 69 jednotek o velikosti 2+kk a 2+1, 48 jednotek o velikosti 3+kk a 3+1 a 22 jednotek bytů o velikosti 4+kk a větších či atypických. Informace z inzerátů obsahovaly tyto údaje: počet místností, celková plocha bytu, cena bytu, druh vlastnictví, stav bytu, fotodokumentace.

V příloze E je uveden graf obsahující kompletní přehled bytů a jejich cen, včetně velikosti dispozic. Z důvodu přehlednosti byly vynechány duplikující se jednotky. Tato tabulka nám přehledně dokumentuje spektrum velikostí bytů a cen nabízených na současném trhu v Žabovřeskách.

### 5.1.3 Práce s daty – výběr vhodných nemovitostí

Pro vytvoření kvalitní databáze bylo nutné dodržení několika zásad. Každá nemovitost je jedinečná, neexistují dva naprosto shodné byty, domy ani pozemky. Tyto odlišnosti se odrážejí v ceně dané nemovitosti. Kompletní databáze bytů musela být zredukována na skupinu nemovitostí, které jsou porovnatelné. Výběr zkoumané skupiny byl potom založen na skupině nejvíce nabízených bytů na současném realitním trhu.

Jak je vidět z grafu zachycujícího celý vzorek nabízených nemovitostí, nejvíce nabízených bytů má velikost podlahové plochy mezi 50 – 62 m<sup>2</sup>. Proto se také velikost bytu stala prvním kritériem výběru. Dispozice hrála v tomto případě až druhou roli. Vybírány byly byty o dispozici od 2+kk, 2+1 až po 3+kk. Záměrně se neomezoval výběr pouze na dvoupokojové byty a to z toho důvodu, že mnohé z přestaveb starších bytů 2+1 je dnes možno upravit na dispoziční velikost 3+kk.

Nabízené ceny bytů nebyly nijak dále upravovány z toho důvodu, aby nedošlo ke znehodnocení dat. A to i přes to, že se jedná o realitní inzerci, kde by bylo možno předpokládat určité nadsazení ceny. Pokud bychom ovšem vzali do úvahy, že budou všechny ceny nadsazené, nebude to mít na výsledky analýzy vliv.

Dalším kritériem výběru byl stav bytu, jehož jedinou podmínkou byla možnost jeho okamžitého obývání, tedy vybavenost základním vybavením jako je například kuchyňská linka, umyvadlo, WC a sprchový kout nebo vana. Nezkoumaly se jednotlivé atributy, ani se

nezohledňovaly rozdíly v kvalitě. Nebylo bráno do úvahy opotřebení ani stav, ve kterém se konstrukce a vybavení nacházejí, ani kvalita materiálu použitého na stavbu daného bytu. Je tedy čistě na majiteli, zda je ochoten byt v tomto stavu obývat nebo se rozhodne pro rekonstrukci, kterou může provést podle svých představ. U některých starých bytů dochází k překročení tabulkové životnosti. Přitom mohou obsahovat natolik kvalitní materiály a vybavení, které naopak v čase nabývají na své hodnotě – například kvalitní opracování dřeva či kvalitní kovové prvky. Lze tedy předpokládat, že architektonická a urbanistická kvalita domu, v níž se byt nachází, ale i kvalita materiálů a kvalita provedených prací, mohou bytu zajistit jeho trvalou hodnotu.

Vývojová fáze	Počet vybraných jednotek
do roku 1950	9
1950 - 1960	11
1960 - 1990	12
1990 - 2013	10

**Obr. 42 Počet vybraných bytů dle vývojového období**

Databáze vybraných nemovitostí obsahuje celkem 42 bytů. Tyto nemovitosti jsou rozděleny do čtyř kategorií podle historického vývoje výstavby. Kategorie kopírují časová období, jenž jsou analyzována v teoretické části této práce. Jsou to následující kategorie:

- byty postavené do roku 1940
- byty postavené mezi lety 1945 – 1960
- byty postavené mezi lety 1960 – 1990 (především panelová výstavba)
- byty postavené od roku 1990 až do současnosti (zahrnuje především současnou výstavbu)

Detailní databázi bytů rozdělených podle časových období naleznete v příloze F. Tabulky zde uvedené obsahují informace o velikosti, ceně bytu, druhu vlastnictví, stavu bytu a domu a fotodokumentaci.

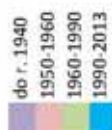
Č.	Informace o	Popis	Foto
1.	Podlah. plocha (m2):	58	
	Počet místností:	2+1	
	Vlastnictví:	OV	
	Stav bytu:	původní	
	Stav domu:	revitalizace	
	Podlaží:	3(4)	
	balkon lodžie terasa	2 lodžie	
	Cena:	1 700 000	

**Obr. 43 Příklad zaznamenané jednotky databáze**



Obr. 44 Přehled vybraných nemovitostí seřazených dle nabízených cen od nejnižších po nejvyšší s barevným rozlišením časových období.

TABULKA Byty ve čtvrti Žabovřesky o velikosti 50 - 60 m <sup>2</sup>											
CENA	PP(m <sup>2</sup> )	VLASTN	MATERIÁL	STAV BYTU	STAV DOMU	PODLAŽÍ	BALKON...	VÝTAH	BYT JADRO	POLOHA	VELIKOST
1 1 700 000	58	OV	panel	původní (nová okna)	revitalizace	3(4)	2 balkon	ne	umakart	nám. Svornosti	2+1
2 1 740 000	50	OV	panel	původní (nová okna)	revitalizace	1(4)	2 lodžie	ne	umakart	Foerstrova	2+1
3 1 790 000	56	OV	panel	původní (nová okna)	revitalizace	1(4)	2 lodžie	ne	umakart	Plovdivská	2+1
4 1 800 000	60	OV	chila	původní (nová okna)	revitalizace	1(6)	balkon	ano	zděné	Tábor	2+1
5 1 850 000	63	DB	chila	původní	?	1(7)	ne	ne	zděné	Jindřichova	2+1
6 1 890 000	58	OV	panel	původní (nová okna)	revitalizace	?	2 lodžie	ne	umakart	nám. Svornosti	2+1
7 1 890 000	62	DB	chila	původní	plán.revital.	1(7)	ne	ne	zděné	Jindřichova	2+1
8 1 900 000	59	OV	chila	část rekonstrukce	revitalizace	3(4)	ne	ne	zděné	Chládkova	2+1
9 1 900 000	52	DB	chila	rekonstrukce	?	2(4)	ne	ne	zděné	Zborovská	2+1
10 1 940 000	62	OV	chila	část rekonstrukce	revitalizace	2(4)	lodžie	ne	zděné	Kralovopolská	2+1
11 1 990 000	59	OV	chila	rekonstrukce	?	1(3)	ne	ne	zděné	Chládkova	2+1
12 1 990 000	51	OV	chila	původní (nová okna)	část revital.	3(3)	lodžie	ne	zděné	Mucednická	2+kk
13 1 990 000	59	OV	panel	rekonstrukce	revitalizace	3(5)	2 lodžie	ne	zděné	Vychodilova	2+1
14 1 999 000	56	OV	chila	novostavba	novostavba	1(4)	ne	ne	zděné	Kovářicova	2+kk
15 2 090 000	54	OV	chila	původní (nová okna)	revitalizace	1(5)	ne	ne	zděné	Korejská	2+1
16 2 100 000	62	OV	chila	původní	plán.revital.	2(4)	ne	ne	zděné	Jindřichova	2+1
17 2 100 000	60	DB	chila	rekonstrukce	revitalizace	1(3)	balkon	ne	zděné	Fanderlikova	2+1
18 2 150 000	50	OV	chila	rekonstrukce	revitalizace	3(4)	?	ne	zděné	Chládkova	2+1
19 2 190 000	60	OV	panel	rekonstrukce	?	2(5)	?	?	zděné	Vychodilova	2+1
20 2 200 000	56	OV	panel	rekonstrukce	revitalizace	4(4)	2 lodžie	ne	zděné	Gabrielý Preissová	2+1
21 2 200 000	55	OV	panel	rekonstrukce	revitalizace	3(4)	2 lodžie	ne	zděné	Záhřebská	2+1
22 2 200 000	55	DB	chila	rekonstrukce	revitalizace	4(4)	ne	ne	zděné	Chládkova	2+1
23 2 200 000	55	OV	panel	rekonstrukce	revitalizace	4(4)	2 lodžie	ne	zděné	Vychodilova	2+1
24 2 200 000	55	OV	chila	rekonstrukce	revitalizace	1(5)	ne	ano	zděné	Tábor	2+1
25 2 264 000	52	OV	chila	novostavba	novostavba	3(4)	terasa	ne	zděné	Kralovopolská	2+kk
26 2 290 000	54	OV	panel	rekonstrukce	revitalizace	4(4)	2 lodžie	ne	zděné	Kvapilova	2+1
27 2 290 000	61	OV	chila	rekonstrukce	revitalizace	5(5)	terasa	?	zděné	Kralovopolská	2+1
28 2 290 000	59	OV	panel	rekonstrukce	revitalizace	3(4)	balkon	ne	nové	Klimova	2+1
29 2 320 000	57	OV	chila	novostavba	novostavba	4(5)	balkon	ano	zděné	Rosického náměstí	2+kk
30 2 350 000	50	OV	chila	rekonstrukce	revitalizace	4(5)	ne	ano	zděné	Tábor	2+kk
31 2 350 000	54	OV	panel	rekonstrukce	revitalizace	2(4)	ne	ne	zděné	Jindřichova	2+1
32 2 371 000	58	OV	chila	novostavba	novostavba	3(6)	lodžie	ano	zděné	Rosického náměstí	2+kk
33 2 449 000	52	OV	chila	rekonstrukce	?	3	ne	ne	zděné	Tábor	2+kk
34 2 450 000	58	OV	chila	původní	původní	2(4)	balkon	ne	zděné	Zeleného	2+1
35 2 499 000	55	OV	chila	novostavba	novostavba	2	?	?	zděné	Kovářicova	3+kk
36 2 500 000	56	OV	chila	část rekonstrukce	revitalizace	4(7)	ne	?	zděné	Tábor	2+1
37 2 560 000	55	OV	chila	novostavba	novostavba	3(3)	balkon	ne	zděné	?	2+kk
38 2 579 000	57	OV	chila	novostavba	novostavba	3(5)	lodžie	ano	zděné	Rosického náměstí	2+kk
39 2 600 000	54	OV	chila	novostavba	novostavba	3	?	?	zděné	Kovářicova	3+kk
40 2 750 000	62	OV	chila	původní	původní	2(4)	balkon	ne	zděné	Březinova	2+1
41 2 790 000	62	OV	chila	novostavba	novostavba	4(4)	ne	ne	zděné	Kralovopolská	2+kk
42 3 600 000	62	OV	chila	novostavba	novostavba	2(3)	?	?	zděné	Dunajevského	3+kk



#### 5.1.4 Zpracování databáze cen nemovitostí a její vyhodnocení

Databáze vybraných nemovitostí bude podrobena analýze s cílem nalézt souvislosti mezi historickým vývojem výstavby a současnými tržními cenami. K vyhodnocení dat zpracujeme intervaly spolehlivosti, průměrnou cenu a vyhodnotíme minimální a maximální ceny, směrodatnou odchylku a jednotkové ceny za m<sup>2</sup> podlahové plochy.

##### *Statistické ověření spolehlivosti vybraných vzorků*

Při tvorbě databází dochází k tomu, že mohou být do databází cen zahrnuty i extrémní hodnoty (maxima i minima). Máme-li k dispozici omezený počet nemovitostí, mohou tyto hodnoty vychýlit odhad nejpravděpodobnější hodnoty. Je žádoucí, aby byly extrémní hodnoty z databáze objektivně eliminovány. K tomu využijeme statistické testy.

##### *Intervaly spolehlivosti*

*„Předpokládáme, že porovnávané hodnoty se budou pohybovat v rámci pásma, které je výběrovým souborem vymezeno a bude se od střední hodnoty, která představuje typického reprezentanta dané množiny, odchýlovat podle individuálních diferencí posuzovaného subjektu. Bude-li jeho hodnota odhadnuta a vyjádřena konkrétně určitým číslem, nebo dojde-li se k předběžnému závěru, že bude ležet v nějakém úzeji konkretizovaném intervalu uvnitř pásma daného výběrovým souborem, naskytá se praktická otázka, do jaké míry je tento odhad takto odhadnuté porovnávací hodnoty spolehlivý, s jakou mírou pravděpodobnosti lze výsledek považovat za důvěryhodný, resp. Jakou úroveň spolehlivosti výsledky vykazují. Tyto úlohy lze řešit pomocí principů počtu pravděpodobnosti a intervalů spolehlivosti, které jsou konstruované na základě zvolené hladiny významnosti  $\alpha$  a z ní vyplývající hladiny spolehlivosti  $100(1-\alpha)\%$ . Např. je-li  $\alpha=0,05$ , potom hladina spolehlivosti je 95%.“<sup>50</sup>*

V našem případě použijeme pro ověření správnosti vybraných vzorků a vyhodnocení zkoumaných dat 95% interval spolehlivosti. Tento interval je definován vzorcem:

---

<sup>50</sup> ZAZVONIL, Zbyněk. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006, 313 s. ISBN 80-86929-14-0. S. 257-258.



$$0.95 = 1 - \alpha = P(-z \leq Z \leq z) = P\left(-1.96 \leq \frac{\bar{X} - \mu}{\sigma/\sqrt{n}} \leq 1.96\right)$$

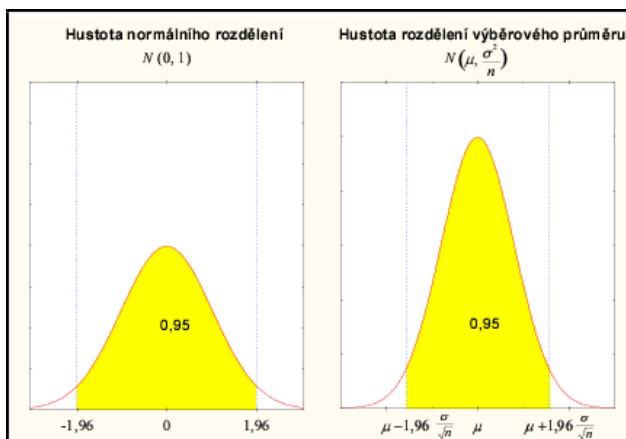
$$= P\left(\bar{X} - 1.96 \frac{\sigma}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + 1.96 \frac{\sigma}{\sqrt{n}}\right)$$

, kde P je koeficient spolehlivosti,  $\sigma$  je směrodatná odchylka, n je počet veličin a  $\mu$  je střední hodnotou a  $\bar{X}$  je náhodný výběr.

### Intervalový odhad průměru - teorie

Když nějaký znak (veličina) má rozdělení s průměrem  $\mu$  a směrodatnou odchylkou  $\sigma$  (tj. s rozptylem  $\sigma^2$ ), pak výběrový průměr bude mít normální rozdělení s průměrem  $\mu$  a rozptylem  $\sigma^2/n$ . To se často zapisuje jako:

$$\bar{X} \sim N\left(\mu, \frac{\sigma^2}{n}\right).$$



Obr. 45 Intervaly spolehlivosti  
(Zdroj: <http://new.euromise.org>)

Obrázek výše ukazuje, že když provedeme náhodný výběr o rozsahu n a spočteme výběrový průměr  $\bar{x}$ , pak jeho hodnota padne s pravděpodobností 0,95 do vzdálenosti menší

než  $1.96 \sigma / \sqrt{n}$  od průměru  $\mu$ . Tuto vlastnost lze vyjádřit i jinak: provedeme-li výběr o rozsahu n a spočteme  $\bar{x}$ , pak průměr  $\mu$  leží s pravděpodobností 0,95 ve vzdálenosti menší

než  $1.96 \sigma / \sqrt{n}$  od  $\bar{x}$ , tj. interval s krajními body  $\bar{x} \pm 1.96 \cdot \frac{\sigma}{\sqrt{n}}$  pokrývá průměr  $\mu$  s pravděpodobností 0,95. Tento interval se nazývá interval spolehlivosti pro průměr. Hodnota z

= 1,96 je kritická hodnota standardizovaného rozdělení pro koeficient spolehlivosti  $P = 0,95$

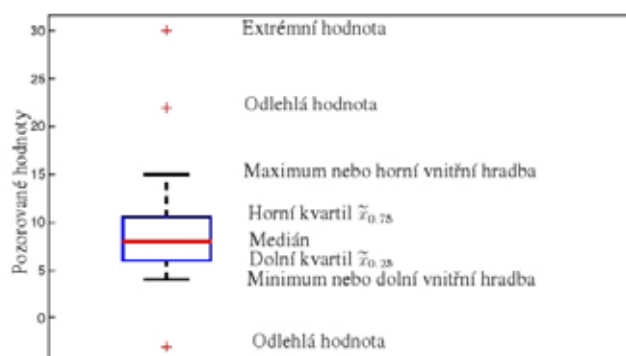
(tj. hladinu významnosti  $\alpha = (1 - P) = 0,05$ ).<sup>51</sup>

	N platných	Průměr	Int. spolehl. (-0,95)	Int. spolehl. (0,95)	Minimum	Maximum	Sm.odch.
Byty do r. 1950	9	2 218 777,78	2 024 009,60	2 413 545,95	1 800 000,00	2 500 000,00	253 383,99
Byty 1950 – 1960	11	2 083 636,36	1 914 899,28	2 252 373,44	1 850 000,00	2 750 000,00	251 168,18
Byty 1960 – 1990	12	2 069 166,67	1 920 369,79	2 217 963,54	1 700 000,00	2 350 000,00	234 189,45
Byty 1990 – 2013	10	2 558 200,00	2 253 222,62	2 863 177,38	1 999 000,00	3 600 000,00	426 328,98

**Obr. 46 Vyhodnocení intervalů spolehlivosti 95%**

Výpočet intervalů spolehlivosti nám potvrzuje, že výběr nemovitostí byl vhodný a není třeba vylučovat žádné prvky.

Ke grafickému znázornění výsledků použijeme krabicový diagram (ang. boxplot). Ten umožňuje posoudit symetrii a variabilitu námi zvolených dat (a existenci extrémních hodnot).

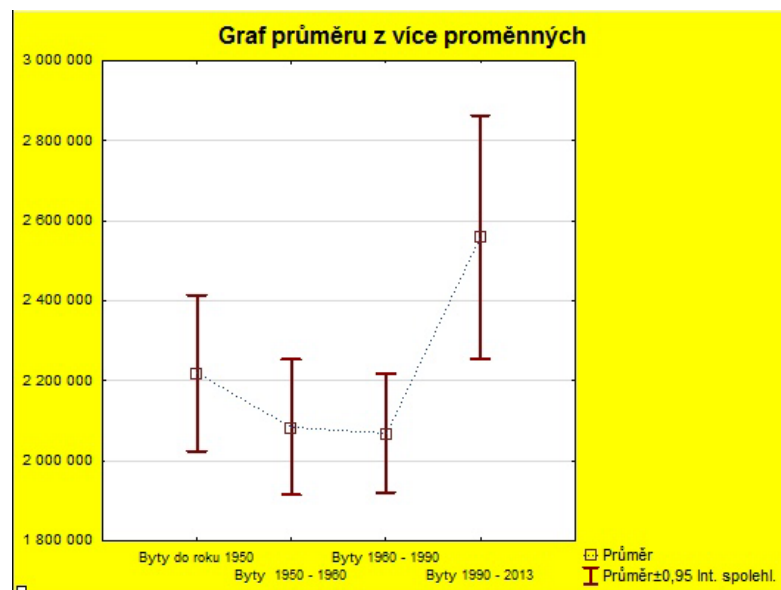


**Obr. 47 Konstrukce boxplotu**

(Zdroj: <http://mant.upol.cz/soubory/MC/predps05.pdf>)

Krabicový diagram nám zobrazuje střední hodnoty a velikosti intervalů, v nichž se z 95 % budou nacházet hodnoty vzorků. Tento graf má pro naši analýzu největší vypovídající hodnotu.

<sup>51</sup> Intervaly spolehlivosti. [online]. [cit. 2013-05-22]. Dostupné z: <http://new.euromise.org/czech/tajne/ucebnice/html/html/node8.html>



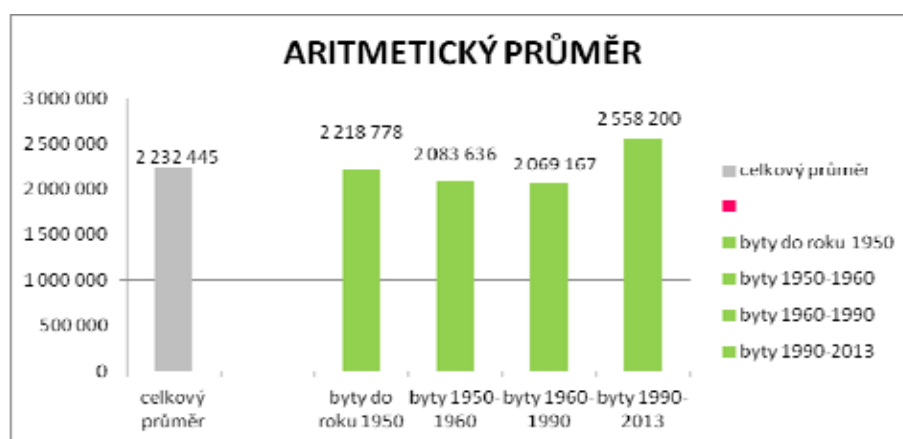
Obr. 48 Box plot

### Aritmetický průměr

Aritmetický průměr je nejzákladnější statistickou veličinou pro vyhodnocení výběrového souboru. Zjistíme jej pomocí vzorce:

$$\bar{x} = \frac{1}{n} (x_1 + x_2 + \dots + x_n) = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i$$

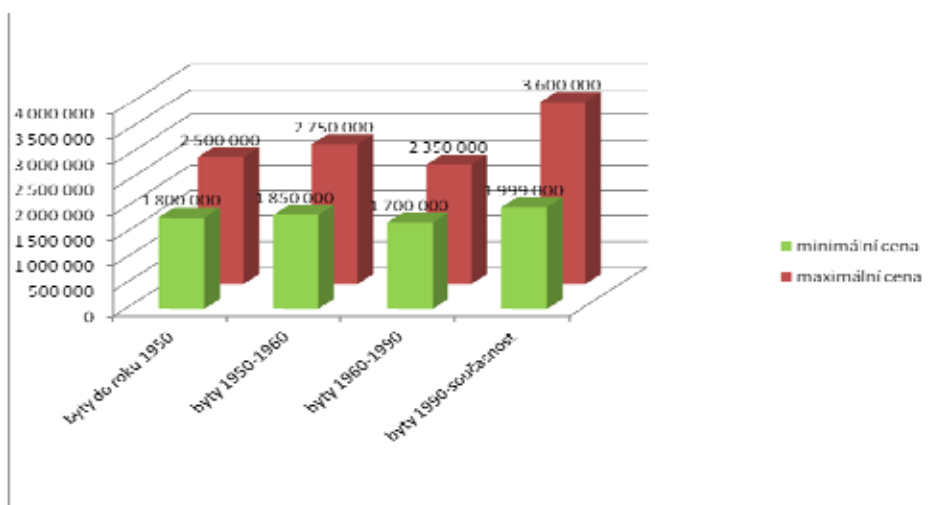
tzn. součet všech hodnot vydělený jejich počtem.



Obr. 49 Průměrné ceny bytů podle vývojových období

### ***Porovnání minimálních a maximálních dosažených cen***

Ve sledovaném období se nacházelo v kategorii bytů postavených do roku 1938 celkem 9 bytů v cenovém rozmezí 1 800 000 Kč až 2 500 000 Kč; v kategorii bytů postavených v letech 1945(1938)–1960 to bylo celkem v 11 bytů v cenovém rozmezí 1 850 000 Kč až 2 750 000 Kč; v kategorii bytů postavených mezi lety 1960–1990 to je 12 bytů v cenovém rozmezí 1 700 000 Kč až 2 350 000 Kč; nových bytů se v poslední kategorii nacházelo 10 a jejich cenové rozmezí bylo mezi 1 999 000 Kč až 3 600 000 Kč.



**Obr. 50 Graf extrémních hodnot tržních cen**

### ***Porovnání cen za m<sup>2</sup> podlahové plochy v porovnání s teorií realitního makléře***

Ing. Vladimír Veselský na svém webu<sup>52</sup> Reality Brno popisuje rozdíly v cenách realit v odlišných brněnských čtvrtích. Do první cenové třídy řadí Masarykovu čtvrť a centrum města. Do druhé třídy řadí širší centrum a Černá Pole a do třetí Žabovřesky, Komín, Jundrov, Královo Pole a Lesnou. Tuto skupinu charakterizuje následovně: „Do třetí skupiny patří byty ve čtvrtích, ze kterých je dobrá dostupnost do centra a které mají ve své blízkosti les nebo lesopark. Zejména reality a oblasti blízko městských lesů jsou pak velmi vyhledávané. To platí zejména jak o Jundrovu, kde je nabídka jak bytů, tak dalších realit výrazně omezena tím, že zde je relativně malé území, ale také o městskou část Komín. V těchto částech byl také pokles cen v posledních dvou letech relativně nízký a ceny se zde někdy velmi přibližují cenám v širším centru. Ceny běžného bytu se zde pohybují mezi 32-45.000 Kč/m<sup>2</sup>.“

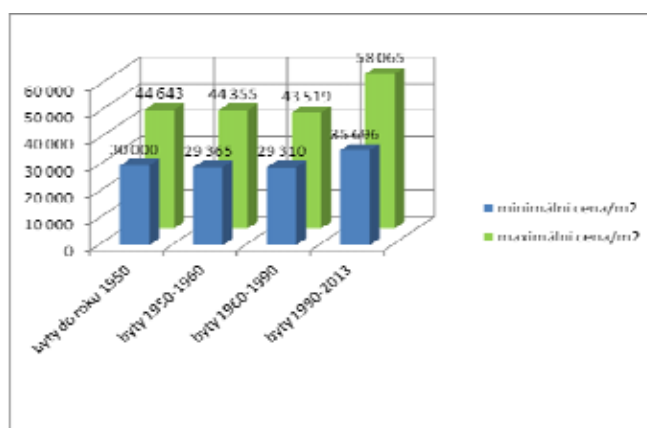
<sup>52</sup> Rozdíly v cenách realit a zvláště bytů v Brně – cenové lokality. Rozdíly v cenách realit a zvláště bytů v Brně – cenové lokality [online]. [cit. 2013-04-23]. Dostupné z: <http://www.reality-brno.com/rozdilky-v-cenach-realit-a-zvlaste-bytu-v-brne-cenove-lokality/>

Nyní si na vzorku z našeho výběru nejprodávanějších bytů ověříme, zda-li tento interval odpovídá cenám za m<sup>2</sup> námi vybraných bytů.

Vyloučíme-li z naší databáze extrémní ceny a vybereme druhý nejlevnější a druhý nejdražší byt, potom druhý nejlevnější byt za 1 740 000 Kč bude mít cenu 34 800 Kč/m<sup>2</sup> a druhý nejdražší za 2 790 000 Kč – u něj je cena za m<sup>2</sup> 45 000 Kč.

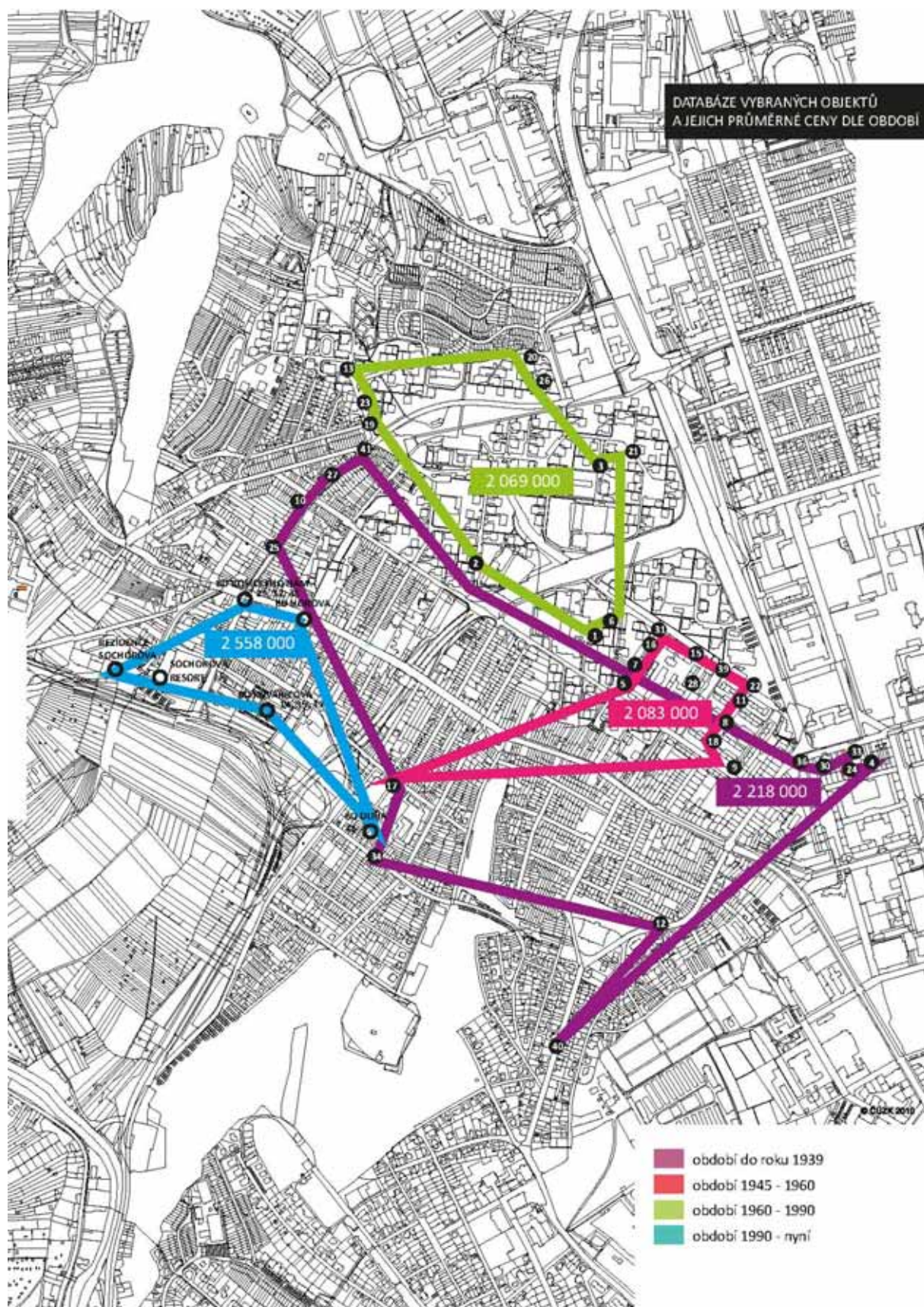
Průměr všech cen za m<sup>2</sup> podlahové plochy u zkoumané databáze je 39 244 Kč/m<sup>2</sup>.

Podle našeho vzorku bytů můžeme tedy potvrdit tvrzení, že se ceny bytů budou pohybovat v rozmezí 32-45 000 Kč/m<sup>2</sup>.



Obr. 51 Graf rozptylu minimálních a maximálních cen za m<sup>2</sup> podlahové plochy





Obr. 52 Databáze vybraných objektů a jejich průměrné tržní ceny rozdělené dle vývojového období

## **5.2 VYHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ, ZÁVĚR ANALÝZY**

### **5.2.1 Vyhodnocení výsledků analýzy**

Nejlevnějšími byly vyhodnoceny byty z období mezi lety 1960–1990. Jejich průměrná cena činila 2 069 166 Kč a 95% interval spolehlivosti se pohyboval mezi hodnotami 1 920 369 Kč – 2 217 963 Kč.

Byty z období mezi lety 1950–1960 se pohybovaly téměř na stejné úrovni, jejich průměrná cena činila 2 083 636 Kč a 95% interval spolehlivosti byl v rozmezí 1 914 899 Kč až 2 252 373 Kč. Největší rozdíl oproti panelové výstavbě byl zaznamenán u horní hodnoty intervalu spolehlivosti, ta je o 1,5% vyšší u výstavby z let 1950–1960.

Byty postavené do roku 1940 zaznamenaly nárůst cen oproti dvěma předchozím obdobím ve spodní hranici intervalu o 100 000 Kč až po rozdíl 200 000 Kč u horní hranice ve srovnání s obdobím z let 1960–1990.

Nově postavené byty zaznamenaly rozdíl cen oproti těm nejlevnějším u spodní hranice intervalů okolo 330 tisíc Kč a horní hranice okolo 650 tisíc Kč.

Pokud bychom posuzovali pouze aritmetický průměr cen, byly by byty z období 1950–1960 oproti bytům z období 1960–1990 o pouhých 0,7% dražší. Prvorepublikové byty (do r. 1940) by byly oproti panelovým o 7,2% dražší a největší rozdíl by byl u nové výstavby a panelových bytů, a sice 23,6 %.

Z pohledu na výsledky intervalů spolehlivosti lze předpokládat, že jistá konkurence bude nastávat u všech bytů starších dvaceti let. Zde se ceny bytů liší nejméně. Poptávající se budou nejspíše nejprve rozhodovat, zda-li půjdou do staršího bytu (a popřípadě provedou jeho rekonstrukci), nebo se rozhodnou pro byt nový (s vynaložením vyšších prvotních nákladů).

#### **Vliv stáří stavby a kvality výstavby**

Analýza přinesla překvapivý výsledek, a sice že ze všech bytů starších dvaceti let dosahovaly nejvyšších cen byty z nejstarší kategorie. Mohlo by se zdát, že nejstarší byty s nejvyšší mírou opotřebení by měly být nejlevnější. K tomu ovšem nedochází. Co by mohlo být příčinou tohoto stavu?

Domnívám se, že příčiny mohou být dvě:

1. Vliv opotřebení



Je možné, že pokud je opotřebení za hranicí dvaceti let, dochází k tomu, že vybavení a věci jsou již tak zastaralé, jak technicky, tak morálně, že výše opotřebení již na zákazníka (poptávajícího) nemusí mít vliv. Tzn., že pokud má zájem o starší typ bytu, potom již předpokládá, že byt bude v budoucnosti znovu rekonstruován.

## 2. Kvalita výstavby

Více než opotřebení bytu bude nejspíše poptávajícího zajímat kvalita bytu, domu a jeho okolí. Všechny tyto faktory jsou popsány v následující kapitole 5.2.2.

### **Rekonstrukce nebo nový byt?**

Při porovnávání cen starých a nových bytů můžeme provést ještě jeden pokus, a sice srovnání ceny zrekonstruovaného bytu a nového bytu. V současné době se předpokládá, že náklady na kompletní rekonstrukci bytu se pohybují okolo 10 000 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy. Zkusme si tedy srovnat cenu průměrného bytu staršího 20 let a průměrnou cenu nového bytu.

Průměrná cena staršího bytu (průměr všech období): 2 123 859 Kč.

Průměrná velikost bytu: 57 m<sup>2</sup> => náklady na rekonstrukci 570 000 Kč.

Průměrná cena nového bytu: 2 558 200 Kč.

Náklady na kompletní rekonstrukci učiní byt s celkovými vloženými náklady za cenu 2 693 859 Kč, čímž dostáváme zajímavý výsledek - koupě nového bytu může být výhodnější (či srovnatelná), než kompletní rekonstrukce toho starého. A to u starších bytů navíc musíme počítat s investicemi do údržby domu.

### **5.2.2 Faktory nezahrnuté do hodnocení nemovitostí ovlivňující jejich tržní cenu**

Přestože jsem se ve své práci snažila co nejvíce objektivizovat daný soubor nemovitostí, existují faktory, které ovlivňují ceny bytů. Jsou to faktory, které nelze zcela objektivně kvalifikovat a hodnotit. Mohou mít na každou nemovitost rozdílný vliv. Jsou například tyto faktory:

#### ***DISPOZICE BYTU***

Ve starších bytech téměř vždy narazíme na kuchyň oddělenou od obývacího pokoje. Typickým dispozičním uspořádáním bytů stavěných do roku cca 1990, jsou dispozice jako 1+1, 2+1 atd. U novostaveb je to již spíše výjimečné. Běžné jsou dispozice 1+kk, 2+kk atd. Tzn. obývací pokoje se propojují s kuchyněmi. To může vést u skupiny lidí, kteří v současné

době žádají tento typ bydlení k následujícím rozhodnutím. Buď jsou ochotni zaplatit vyšší cenu za novější byt, nebo zvažují, zda-li by rekonstrukce bytu umožnila změnu dispozice.

Hodně lidí se také brání průchozím pokojům, koupelnám spojeným s WC nebo zkoseným stropům.

### ***PODLAŽÍ BYTU***

Cenu bytu snižuje poloha přímo v přízemí a v posledním patře domu a také poloha bytů ve vyšších patrech bez výtahu. Důvodem pro nižší cenu bytů v přízemích nebo suterénech je především strach před zloději a omezení soukromí. V posledním patře to může být potencionální strach z toho, že nebude zcela funkční střecha. Často je to znát na cenách panelových domů, které hlavně v minulosti měly problémy s izolací proti vodě.

### ***SOUČÁSTI A PŘÍSLUŠENSTVÍ BYTU***

Cenu bytů mohou zvednout příslušenství, jako jsou velké sklepy, terasy či lodžie a balkony. Lidé dnes také požadují dostatek úložného prostoru.

### ***TYP VLASTNICTVÍ***

Obecně se dá říct, že byt v osobním vlastnictví bude za vyšší cenu než identický byt v družstevním vlastnictví. Velikost rozdílu v ceně je ovlivněna především, zda je splacena anuita a je možné převést byt do osobního vlastnictví. Většinou ale tyto rozdíly nebývají zásadní.

Problémy u družstevních bytů mohou nastat při vyřizování hypotéky. Hypotéka je možná, ale vyřizování bude složitější a úrok vyšší.

### ***ORIENTACE KE SVĚTOVÝM STRANÁM***

Orientace ke světovým stranám ovlivňuje cenu bytu spíše méně. Žádanější jsou byty s výhledem na jih nebo západ, kvůli dostatku oslunění. Severně orientované byty v přízemí mohou negativně ovlivnit první dojem. Přesto existují lidé, kteří preferují byty chráněné před sluncem.

### ***STAV BYTU***

Novostavby a byty po rekonstrukci budou vždy nabízeny za vyšší cenu než ty před renovací. Obecně se dá říct, že je možné cenu bytu zvýšit o cca 50% z ceny rekonstrukce.

Obecně se ovšem před prodejem bytu nedoporučuje do rekonstrukce investovat.

### ***POUŽITÁ TECHNOLOGIE VÝSTAVBY***

Všeobecně bývají panelové byty levnější než byty stavěné klasickou zděnou technologií. Cenu bytu ale možná ještě více ovlivňuje typ jádra, umakartová jádra jsou dnes postupně nahrazována zděnými.

### ***STAV DOMU***

Nejen technický stav bytu, ale i stav celého domu je důležitý pro cenu nemovitosti. I byt po nákladné rekonstrukci může ztrácet na své ceně díky špatnému stavu domu. Pro potencionální vlastníky tak může být také rozhodující, jaké jsou zálohy na opravy domu.

### ***OKOLÍ DOMU***

Na cenu může mít vliv také okolí domu. Byty v původní historické zástavbě mají většinou kolem sebe dostatek zeleně, kdežto v případě panelových bytů je nezděná časté, že si sousedi vidí do oken. V Žabovřeskách bylo ovšem postaveno výjimečně kvalitní sídliště, které je přímo obklopeno zelení.

### ***PARKOVÁNÍ***

Při výběru bytu je zohledňována také možnost parkování. Nové byty mají často možnost zakoupení vlastního parkovacího stání.

### ***HLUK***

Poloha při rušné ulici hraje svou roli, byty na ulicích Královopolská a Žabovřeská orientované okny k této hlavní spojnici mohou mít méně zájemců. I to lze ovšem alespoň částečně řešit osazením kvalitních oken.

### 5.2.3 Interpretace výsledků analýzy a možné důvody preference jednotlivých vývojových fází

#### *Byty postavené do roku 1940*

Nejstarší byty byly vyhodnoceny v celé analýze velmi dobře.

Část prvorepublikové zástavby leží na hranici s exkluzivní brněnskou Masarykovou čtvrtí. Tudíž se její blízkost odráží i na cenách ve čtvrti Žabovřesky. Můžeme si toho povšimnout například u bytu Březinova.

Další část bytů z tohoto období se nachází na ulici Tábor. Ta leží v blízkosti centra Brna a je poměrně dobře napojena na síť MHD. Dispozice těchto bytů je velmi kvalitně vyřešena a splňuje požadavky i současného bydlení (viz příloha C, obr. 4).

Byty z tohoto období často vynikají vzdušnými velkorysími prostory s velkými halami, což je v porovnání s jakoukoliv pozdější výstavbou poměrně velkým komfortem. Nevýhodou mohou být poměrně složité a finančně náročné rekonstrukce u některých typů budov.

#### *Byty postavené v letech 1950–1960*

Toto období vyniká kvalitním urbanistickým řešením zástavby s velkými vnitřními dvory částečně otevřenými do ulice. V dnešní době jsou již obklopeny vzrostlou zelení.

Dispozičně se zde byty podobají spíše panelové výstavbě, dispozice tedy příliš neodpovídají současným tendencím v bydlení. Pozitivní rozdíl oproti panelové výstavbě je především v použité zděné technologii. Z čehož plyne, že v případě rekonstrukce je jednodušší dělat zásahy do konstrukcí než u panelů.



Obr. 53 Inzerce bytu z období 1950–1960, typický půdorys.  
(Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz))

### ***Byty postavené v letech 1960-1990***

Nebýt výjimečně dobrých urbanistických a architektonických kvalit žabovřeského sídliště, bylo by pravděpodobně průměrné panelové sídliště vyhodnoceno jako nejméně preferovaný typ bydlení. U panelových domů je často kritizována dispozice. Malé kuchyně, často oddělené i poměrně dlouhou chodbou od obývacího pokoje či malé tmavé koupelny nevyhovují současným požadavkům na bydlení. Domnívám se ale, že vůči panelovým domům existují i neoprávněné předsudky. V dnešní době mnohé z bytů prochází kompletní rekonstrukcí, jejichž příklady nám dokazují, že může jít i o stejně kvalitní bydlení, jako u jiných druhů výstavby. Pravdou ale je, že ne vždy jde dispozici (také díky panelové stavební technologii) zcela ideálně změnit.

### ***Byty postavené v letech 1990-2013***

Není nijak překvapivé, že nejvyšší cenové úrovně dosahují byty nové. Jejich výhodou je komfort bydlení. Ten zahrnuje nejen moderní dispozici bytu odpovídajícího současným trendům bydlení, ale rovněž komfort parkování v rámci objektu. Nevýhodou u zcela nových bytů může být čas, kdy se čeká na dostavění domu- což může být až dva roky.

Otázkou je také, jak bude probíhat jejich obecně známý vysoký pokles ceny v prvních deseti až dvaceti letech. I v současné výstavbě narážíme na horší kvalitu dispozic i materiálového provedení. Tudiž ukáže čas, nakolik je tato výstavba schopna obstát v konkurenci ostatních. Žabovřeská nová výstavba se nachází v blízkosti ulice Sochorova, kudy má vést linka tramvaje, což jistě může zajistit jejich atraktivitu i do budoucna.

Vliv historického vývoje výstavby na současné tržní ceny nemovitostí je poměrně znatelný. Nelze ale předpokládat, že na tržní ceny má vliv výše opotřebení a stáří budovy, jak by se mohlo při hodnocení různě starých budov zdát. Naopak se ukazuje, že kvalita urbanistického a architektonického řešení přináší budovám jejich trvalou kvalitu a neustále pevnou pozici na realitním trhu.

## 6 ZÁVĚR

Předkládaná práce se zabývala trhem s byty v městské čtvrti Brno – Žabovřesky. Cílem této práce bylo dobrat se poznání, která z etap vývoje výstavby bytových domů je pro současný trh významnější a která méně.

Tyto etapy byly v teoretické části diplomové práce rozděleny do čtyř etap. První etapou bylo období tzv. „První republiky“ a vývoj výstavby do roku 1940. Druhou etapou byla poválečná výstavba do roku 1960. Třetí etapa je ohraničena obdobím po roce 1960, kdy se začínají v Žabovřeskách stavět první domy montovanou technologií z panelových dílců. Toto období trvá přibližně až do roku 1990. Poslední období je zachycením výstavby z let 1990-2013. Je zde ovšem zachycena především současná výstavba.

V první části diplomové práce byl zkoumán územní vývoj městské části Brno – Žabovřesky a kvalitní příklady architektury bytových domů z jednotlivých historických období. Ve druhé, analytické části, jsem naopak pracovala pouze s byty, které se aktuálně nacházely v inzerci realitních serverů. Tyto nemovitosti byly potom podrobeny užšímu výběru a z nich byl vytvořen specifický vzorek výstavby, který byl následně porovnáván.

K finální analýze byl použit vzorek 42 nemovitostí – bytů o velikosti 50 – 62 m<sup>2</sup> o dispozicích 2+kk, 2+1 a 3+kk. Analýza byla provedena s pomocí 95% intervalů spolehlivosti, aritmetického průměru a dalších statistických metod.

Výsledky analýzy dokázaly, že zcela jistě platí, že historický vývoj výstavby na současné tržní ceny vliv má. Neplatí ovšem závislost, že čím je dům starší, tím je levnější. Potvrdila se naopak domněnka, že architektonické a urbanistické kvality výstavby zaručují nemovitostem jejich stálou pevnou pozici na trhu. To se ukázalo na příkladu nejstarší etapy výstavby, jejíž tržní ceny bytů dosahovaly nejvyšší cenové úrovně mezi všemi byty staršími dvaceti let.

## 7 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

### 7.1.1 Knihy a časopisy

BÁRTEK, Vladimír. *Malá kronika Žabovřesk*. Brno: Základní organizace Českého zahrádkářského svazu, 1985, 64 s.

BRADÁČ, Albert, et al. *Teorie oceňování nemovitosti*. VII. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVI CERM, s.r.o. Brno, 2008. 736 str. ISBN 978-80-7204-578-5

CÍSAŘ, Jaromír a Jaroslav REKTOŘÍK. *Ekonomika bydlení I: (vybrané problémy)*. Vyd. 1. Brno: Masarykova univerzita, 1999, 75 s., s. příl. ISBN 80-210-2240-x.

*Družstevní bytová výstavba a členská základna SBD v ČSR: základní údaje podle jednotlivých krajů*. Brno: Středisko VTEI-ČSBD Drupos, 1979, 9 s.

DVOŘÁK, Václav, Petr PELČÁK a Ivan WAHLA. *Václav Dvořák, Vilém a Alois Kuba: brněnští stavitelé 30. let*. Brno: Spolek Obecní dům, 2002, 121 s.

KUČA, Karel. *Brno: vývoj města, předměstí a připojených vesnic*. Vyd. 1. Praha: Baset, 2000, 644 s. ISBN 80-86223-11-6.

LUX, Martin. *Mikroekonomie bydlení: podkladová studie ke grantovému projektu GA ČR č. 402/01/0146*. 1 vyd.: Vysoká škola ekonomická v Praze, 2002, 87s. ISBN 80-245-0338-7.

MAIER, Karel; ČTYROKÝ, Jiří. *Ekonomika územního rozvoje*. 1. vyd. Praha : Grada, 2000. 142 s. ISBN 80-7169-644-7.

PELČÁK, Petr a Vladimír ŠLAPETA. *Brno: architektura 1918-1939 = architecture 1918-1939*. Brno: Centrum architektury, c2011, 392 s. ISBN 978-80-260-0943-6.

POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006, 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

*STAVOPROJEKT BRNO 1948-1988*. Brno: RAPID, 1988

SLAVÍČKOVÁ. *Brno: staré pohlednice*. 1. vyd. Brno: Josef Filip, 2007?, 88 s.



VRABELOVÁ, Renata a Petr HRŮŠA. *Brno - architektura 1945-1990: [průvodce po poválečné brněnské architektuře] = Brno - architecture 1945-1990 : [Brno after 2nd World War architecture guide]*. Brno: Centrum architektury, c2009, 262 s. ISBN 978-80-254-5996-6.

ZAZVONIL, Zbyněk. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006, 313 s. ISBN 80-86929-14-0.

### **7.1.2 Právní předpisy**

Občanský zákoník (zákon č. 40/1964 Sb. v platném znění)

Vyhláška č.268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby

Zákon č.72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy

Vyhláška 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu

Příloha č. 1 k vyhlášce č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška)

### **7.1.3 Internetové zdroje**

[www.alvareal.cz](http://www.alvareal.cz)

[www.avrioinvest.cz](http://www.avrioinvest.cz)

[www.bam.brno.cz](http://www.bam.brno.cz)

[www.brno.cz](http://www.brno.cz)

[www.byty-bochorakova.cz](http://www.byty-bochorakova.cz)

[www.byty-horova.cz](http://www.byty-horova.cz)

<http://clanky.hyperinzerce.cz>

[www.czso.cz](http://www.czso.cz)

<http://gis.brno.cz>

[www.kontaminace.cz](http://www.kontaminace.cz)  
[www.kovarka.cz](http://www.kovarka.cz)  
[www.maps.google.com](http://www.maps.google.com)  
<http://mant.upol.cz>  
[www.nejlepsibydleni.cz](http://www.nejlepsibydleni.cz)  
<http://new.euromise.org>  
[www.novostavby-brno.cz](http://www.novostavby-brno.cz)  
[www.portalbrno.cz](http://www.portalbrno.cz)  
<http://www.reality-brno.com>  
[www.sochorova.cz](http://www.sochorova.cz)  
[www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)  
[www.vilemwalter.cz/mapy](http://www.vilemwalter.cz/mapy)  
[www.vilamonika.cz](http://www.vilamonika.cz)  
<http://zabovresky.brno.cz>  
[www.znalci-komora.org](http://www.znalci-komora.org)  
[www.wikipedie.cz](http://www.wikipedie.cz)

## **8 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK**

BD bytový dům  
ČSÚ Český statistický úřad  
k.ú. katastrální území  
m. č. městská část  
RD rodinný dům  
SLBD Sčítání lidí, bytů a domů

## SEZNAM OBRÁZKŮ, GRAFŮ A TABULEK

Obr. 1 Nabídkové křivky bytových služeb .....	22
Obr. 2 Křivka poptávky .....	23
Obr. 4 Současný letecký pohled s hranicemi katastru .....	30
Obr. 5 Mapa z roku 1929 .....	33
Obr. 6 Letecký pohled z roku 1953 .....	34
Obr. 7 Pohled na Vinohrádky a na Palackého vrch po r. 1906.....	35
Obr. 8 Letecký pohled na zástavbu v ulici Tábor .....	38
Obr. 9 Nájemní domy od arch. Kumpošta, vzadu od arch. Poláška .....	39
Obr. 10 Malý nájemní dům Krondlova, Muzeum města Brna .....	40
Obr. 11 Nájemní dům, Hvězdárenská.....	41
Obr. 12 Malé nájemní domy, Březinova .....	42
Obr. 13 Domy na Hvězdárenské 6, 8, 10.....	43
Obr. 14 Řadové domky v ulici Marie Steyskalové.....	43
Obr. 15 Návrh na zastavovací plán kolonie "Nový dům".....	44
Obr. 16 Model kolonie Nový dům.....	45
Obr. 17 Pohled na novou poválečnou výstavbu .....	47
Obr. 18 Letecký pohled na Zborovskou, Korejskou a Chládkovu .....	48
Obr. 19 Situace bytových domů .....	48
Obr. 20 Letecký pohled na ulice Bráfova a Fanderlíkova .....	49
Obr. 21 Letecký pohled na ulice Pod Kaštany a Šumavská .....	50
Obr. 22 Komplex bytových domů na ulici Kounicova-Šumavská-Pod Kaštany .....	50
Obr. 23 Letecký pohled na strukturu sídliště s obchodním centrem .....	52
Obr. 24 Typický čtyřpodlažní bytový dům dokončený v roce 1971 .....	52
Obr. 25 Letecký pohled na sídliště Žabovřesky .....	53

Obr. 26 Rodinné domy .....	54
Obr. 27 Řadové domy na ulici Zákoutí .....	54
Obr. 28 DUHA - vizualizace pohledu ze dvora.....	56
Obr. 29 Vila Monika - vizualizace z ulice .....	56
Obr. 30 Rezidence Sochorova - pohled exteriér .....	57
Obr. 31 Rezidence Rosického nám. - vizualizace exteriér .....	57
Obr. 32 Vizualizace byt. domu Kovařicova .....	58
Obr. 33 Kovářka - vizualizace čelního pohledu .....	58
Obr. 34 Byty Horova - vizualizace pohled do dvora .....	59
Obr. 35 Vizualizace - Rezidence Bochořákova .....	60
Obr. 36 Vizualizace Sochorova resort .....	61
Obr. 37 Pro porovnání údaje SLDB 2001 .....	62
Obr. 38 Charakteristika dle vlastnictví podle SLDB 2001 .....	63
Obr. 39 Charakteristika podle použité technologie, SLDB 2001 .....	64
Obr. 40 Cenová mapa Žabořesk – výřez mapy.....	65
Obr. 41 Počet nabízených bytů dle velikosti dispozice .....	68
Obr. 42 Počet vybraných bytů dle vývojového období .....	69
Obr. 43 Příklad zaznamenané jednotky databáze .....	69
Obr. 44 Přehled vybraných nemovitostí seřazených podle nabízených cen od nejnižších po nejvyšší s barevným rozlišením časových období. ....	70
Obr. 46 Intervaly spolehlivosti .....	72
Obr. 47 Vyhodnocení intervalů spolehlivosti 95%.....	73
Obr. 48 Konstrukce boxplotu .....	73
Obr. 49 Box plot .....	74
Obr. 50 Průměrné ceny bytů podle vývojových období .....	74
Obr. 52 Graf extrémních hodnot tržních cen .....	75

Obr. 53 Graf rozptylu minimálních a maximálních cen za m <sup>2</sup> podlahové plochy .....	76
Obr. 54 Databáze vybraných objektů a jejich průměrné tržní ceny rozdělené dle vývojového období .....	77
Obr. 55 Inzerce bytu z období 1950-1960, typický půdorys. ....	82

## **PŘÍLOHY - SEZNAM**

**PŘÍLOHA A** PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA

**PŘÍLOHA B** VÝVOJ OBCE ŽABOVŘESKY NA MAPÁCH A POHLEDNICÍCH

**PŘÍLOHA C** OBJEKTY ZACHYCUJÍCÍ HISTORICKÝ VÝVOJ VÝSTAVBY

**PŘÍLOHA D** MAPA ANALYZOVANÝCH OBJEKTŮ

**PŘÍLOHA E** GRAF VŠECH VYHLEDANÝCH OBJEKTŮ

**PŘÍLOHA F** PODROBNOSTI DATABÁZE BYTŮ

**PŘÍLOHA G** DLOUHODOBÝ VÝVOJ VÝSTAVBY OD ROKU 1948 V  
ČECHÁCH

Celkem stran: 28.